

Fabian, Doreen

- Remscheid Galerie -

Projektentwicklung der historischen Industrieimmobilie

Böcker Bau in Remscheid

für ThyssenKrupp Real Estate GmbH

DIPLOMARBEIT

HOCHSCHULE MITTWEIDA (FH)

UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Immobilien- und Gebäudemanagement

Mittweida, 2011

Fabian, Doreen

- Remscheid Galerie -
Projektentwicklung der historischen Industrieimmobilie
Böker Bau in Remscheid
für ThyssenKrupp Real Estate GmbH

eingereicht als
DIPLOMARBEIT

an der

HOCHSCHULE MITTWEIDA (FH)

UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Immobilien- und Gebäudemanagement

Essen, 2011

Erstprüfer: Prof. Dr.-Ing. Berndt Gaier

Zweitprüfer: Dipl. -Ing., Architekt Burkhard Stodt

Die vorgelegte Arbeit wurde verteidigt am:

Bibliographische Beschreibung

Fabian, Doreen:

Remscheid Galerie – Projektentwicklung der historischen Industrieimmobilie Böker Bau in Remscheid für ThyssenKrupp Real Estate GmbH. – 2011. – 98 S.
Mittweida, Hochschule Mittweida (FH), Fachbereich Immobilien- und Gebäudemanagement, Diplomarbeit, 2011

Referat

Ziel der Diplomarbeit ist es, ein Nutzungskonzept für eine ehemalige Industrieimmobilie zu entwickeln, als Teil einer Projektentwicklung für das Industrie-Areal der ThyssenKrupp Real Estate GmbH. Dafür konkretisiert die Arbeit langfristig betrachtet die drei wesentlichen Teile: Standort, Projektidee und den Bewertungsfaktor Kapital.

Vorwort

Das vorliegende Projektentwicklungskonzept zur Drittverwendung einer historischen Industriemobilie für die ThyssenKrupp Real Estate GmbH wurde im Rahmen einer Diplomarbeit angefertigt.

Die Arbeit konkretisiert mit allen Analysen, Planungen, vorbereitenden baukonstruktiven Maßnahmen sowie der Nachhaltigkeit, dem Denkmalschutz und der wirtschaftlichen Machbarkeit, langfristig betrachtet die drei wesentlichen Teile: Standort, Projektidee und den Bewertungsfaktor Kapital.

Das tragfähige Konzept dient ThyssenKrupp Real Estate für die ThyssenKrupp AG, die Immobilie den Investoren anzubieten.

Angeregt und richtungsweisend betreut wurde die Arbeit durch den Architekten Herrn Burkhard Stodt und durch die Abteilung für Grundstücksentwicklung der ThyssenKrupp Real Estate GmbH. Vielen Dank für die Unterstützung und die Möglichkeit, dieses Projekt als Diplomarbeit umsetzen zu können.

Inhaltsverzeichnis

	Vorwort	- 3 -
	Abbildungsverzeichnis	- 7 -
	Abkürzungsverzeichnis	- 8 -
	Einleitung	- 9 -
	Themenstellung zur Projektentwicklung des Böker Baus.....	- 9 -
1	Der Böker Bau	- 10 -
1.1	Warum wird das historische Industriegebäude erhalten?.....	- 10 -
1.2	Besondere Herausforderungen für ein Planungs- und Nutzungskonzept	- 11 -
2	Historie	- 12 -
2.1	Stadtgeschichte und Siedlungsentwicklung Remscheids.....	- 12 -
2.2	Industriegeschichte des Standortes	- 13 -
2.3	Historie des Böker Baus.....	- 16 -
3	Analysen zum Istzustand	- 18 -
3.1	Standortanalyse	- 18 -
3.1.1	Makrostandort	- 18 -
3.1.1.1	Harte Standortfaktoren	- 18 -
3.1.1.2	Weiche Standortfaktoren.....	- 22 -
3.1.2	Mikrostandort	- 25 -
3.1.2.1	Harte Standortfaktoren	- 25 -
3.1.2.2	Weiche Standortfaktoren.....	- 27 -
3.2	Analyse der Infrastruktur.....	- 29 -
3.3	Grundstücksanalyse.....	- 31 -
3.3.1	Rechtliche Situation	- 31 -
3.3.2	Zustand des Grundstücks	- 32 -
3.3.3	Bestandsaufnahme	- 33 -
3.3.3.1	Flächen/Gebäude.....	- 33 -
3.3.3.2	Gebäudestruktur / -ausstattung.....	- 34 -
3.4	Masterplan Einzelhandel Remscheid	- 37 -

4.	Projektkonzeption „Remscheid Galerie“	- 39 -
4.1	Planungs- und Nutzungskonzept	- 39 -
4.1.1	Marketing Name	- 40 -
4.1.2	Gewerbekonzepte	- 40 -
4.1.2.1	Markthalle.....	- 40 -
4.1.2.2	Einrichtung und Wohnaccessoires	- 41 -
4.1.2.3	Fitnessstudio	- 43 -
4.1.2.4	Wellness.....	- 43 -
4.1.3	Torhaus aus Glas und Stahl.....	- 44 -
4.1.4	Parkhaus	- 44 -
4.2	Marktanalyse	- 45 -
4.2.1	Quantitative Markt-/ Nutzungskonzeptionsanalyse	- 45 -
4.2.2	Qualitative Markt-/ Nutzungskonzeptionsanalyse.....	- 46 -
4.3	Wettbewerbsanalyse.....	- 51 -
4.3.1	Markthalle.....	- 51 -
4.3.2	Einrichtung und Wohnaccessoires	- 56 -
4.3.3	Fitnessstudio	- 59 -
4.3.4	Wellness Center	- 64 -
5	Nutzungsmöglichkeiten im Detail / Beschreibung	- 68 -
5.1	Überblick des Gebäudes und Baukonstruktion	- 68 -
5.2	Nutzflächen der Gewerbeeinheiten	- 72 -
5.3	Branchenmix	- 75 -
5.4	Maßgeschneiderte Raum- und Funktionalplanung.....	- 75 -
5.5	Versorgung und Entsorgung	- 78 -
5.5.1	Parken.....	- 78 -
5.5.2	Warenanlieferung der Nutzer	- 79 -
5.5.3	Technische Infrastruktur und Medien	- 79 -
5.5.4	Abfallentsorgung	- 80 -
6	Nachhaltigkeit	- 81 -
6.1	Image des nachhaltigen Bauens	- 81 -
6.2	Brandschutzkonzept.....	- 81 -
6.3	Schallschutz	- 82 -

6.4	Energiekonzept	- 82 -
6.5	Lebenszykluskosten / Benchmark.....	- 84 -
6.6	Ressourcenschonendes und qualitätsorientiertes Bauen	- 86 -
6.7	Abnutzung durch Alter.....	- 86 -
7	Denkmalschutz.....	- 87 -
8	Machbarkeitsprüfung	- 89 -
8.1	Ökonomische Bewertung	- 89 -
8.1.1	Flächenberechnung	- 89 -
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung	- 89 -
8.1.2	Wirtschaftlichkeitsberechnung.....	- 89 -
8.1.3	Verkaufspreis / Gesamtinvestment	- 90 -
8.1.4	Wirtschaftlichkeitsprüfung des Denkmalschutzes	- 90 -
8.2	Risikoanalyse	- 91 -
8.3	Organigramm des Projektablaufs.....	- 92 -
8.4	Bauzeitenplan	- 94 -
9	Zusammenfassung zum Entwicklungskonzept	- 95 -
10	Anlagen	- 98 -
11	Quellenverzeichnis	

Lebenslauf

Erklärung zur selbständigen Anfertigung der Arbeit

Abbildungsverzeichnis

Abb. 01:	Historischer Plan: Südensicht Böker Bau.....	- 10 -
Abb. 02:	Stadtwappen Remscheid	- 12 -
Abb. 03:	Remscheid Stadtplan	- 13 -
Abb. 04:	Branchenstruktur nach Umsatzanteilen	- 14 -
Abb. 05:	Rückgang der Industriebetriebe von 1990 bis 2009	- 15 -
Abb. 06:	Lage Remscheids in Deutschland.....	- 18 -
Abb. 07:	Nachbargemeinden.....	- 19 -
Abb. 08:	Lage Remscheids zu den nächsten Großstädten	- 19 -
Abb. 09:	Stadtbezirke Remscheids.....	- 20 -
Abb. 10:	Stadtteile in Alt-Remscheid	- 20 -
Abb. 11:	Lage des Böker Baus in Remscheid	- 25 -
Abb. 12:	Auszug aus Flächennutzungsplan	- 26 -
Abb. 13:	Böker Bau	- 26 -
Abb. 14:	Überörtliches Straßennetz Remscheids.....	- 30 -
Abb. 15:	Auszug aus Verkehrsplan	- 30 -
Abb. 16:	Logo „Remscheid Galerie“	- 40 -
Abb. 17:	Einrichtung und Wohnaccessoires	- 42 -
Abb. 18:	Standortübersicht der Markthallen Konkurrenten	- 52 -
Abb. 19:	Konfliktanalyse Markthalle.....	- 56 -
Abb. 20:	Standortübersicht der Wohnaccessoires Konkurrenten	- 57 -
Abb. 21:	Konfliktanalyse Einrichtung und Wohnaccessoires	- 59 -
Abb. 22:	Standortübersicht der Fitnessstudio Konkurrenten	- 60 -
Abb. 23:	Konfliktanalyse Fitnessstudio	- 64 -
Abb. 24:	Standortübersicht der Wellness Center Konkurrenten	- 65 -
Abb. 25:	Konfliktanalyse Wellness Center	- 67 -
Abb. 26:	Fluchtwegradius	- 70 -
Abb. 27:	Organigramm des Projektablaufs.....	- 93 -

Abkürzungsverzeichnis

AfA	Absetzung für Abnutzung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Bruttogrundfläche
BMZ	Baumassezahl
BRI	Bruttorauminhalt
BSI	Bergische Stahl Industrie
DSchG	Denkmalschutzgesetz
EnEV	Energieeinsparverordnung
EStG	Einkommensteuergesetz
GFZ	Geschossflächenzahl
GewSt	Gewerbesteuer
KSt	Körperschaftsteuer
LBO NRW	Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen
LVR-Amt	Landschaftsverband Rheinland - Amt für Denkmalpflege
N.N.	Normalnull
Soli	Solidaritätszuschlag
WertV	Wertermittlungsverordnung

Einleitung

Themenstellung zur Projektentwicklung des Böker Baus

Das Thema der vorliegenden Arbeit ist die vorgesehene Drittverwendung des Böker Baus als eine Konzeptstudie für eine historische Industrieimmobilie der Abteilung Grundstücksentwicklung der ThyssenKrupp Real Estate GmbH.

Ziel ist, dem Gebäude eine neue, wirtschaftliche und nachhaltige Nutzung zuzuführen. Anschließend soll das Bauwerk als Industriedenkmal bewahrt werden. Dafür konkretisiert die Projektentwicklungsarbeit die drei wesentlichen Teile: Standort, Projektidee und Rendite, bzw. die Zumutbarkeit des Denkmalschutzes.

Bei der Industrieimmobilie handelt es sich um den Böker Bau, ein historisches Produktionsgebäude und das umliegende Industrie-Areal, welches zum Portfolio der ThyssenKrupp AG gehört.

Um ein nachhaltiges Nutzungskonzept zu schaffen, wird langfristig das Potenzial des Böker Baus einer zukünftigen Entwicklung des Standorts Remscheid gegenüber gestellt.

Die ThyssenKrupp AG beabsichtigt, den Böker Bau an einen Investor zu veräußern. Durch das erarbeitete Drittverwendungskonzept liegt eine Grundlage für Planungs- und Abstimmungsgespräche mit der Stadt Remscheid und der Denkmalschutzbehörde vor. Nach Prüfung und Zustimmung der Stadt Remscheid, kann mit dem Planungskonzept gezielt eine Investorenansprache erfolgen und danach von Seiten der ThyssenKrupp Gremien der Verkauf an einen Investor entschieden werden.

1 Der Böker Bau

Der Böker Bau ist ein ehemaliges Betriebsgebäude der Bergischen Stahl-Industrie (BSI) und liegt am Rande des Werksgeländes in der Weststr. 42 in Remscheid. Eingeschlossen zwischen Weststraße, Stachelhauser Straße und der Eisenbahnlinie Remscheid-Solingen prägt der Böker Bau markant das Straßen- und Ortsbild Remscheids. Eigentümer der Industrieimmobilie ist die Thyssen Krupp AG als Nachfolgegesellschaft der ehemaligen Bergischen Stahl-Industrie (BSI). Die Firma Faiveley hatte zuletzt das Werksgebäude angemietet. Seit der Schließung des Standortes im August 2008 ist der Böker Bau ungenutzt und steht im altersbedingten Zustand. Eine Beheizung erfolgt zurzeit für die Erhaltung der Bausubstanz.

Entwurfskonzept mit Turmhaus: Hofseite

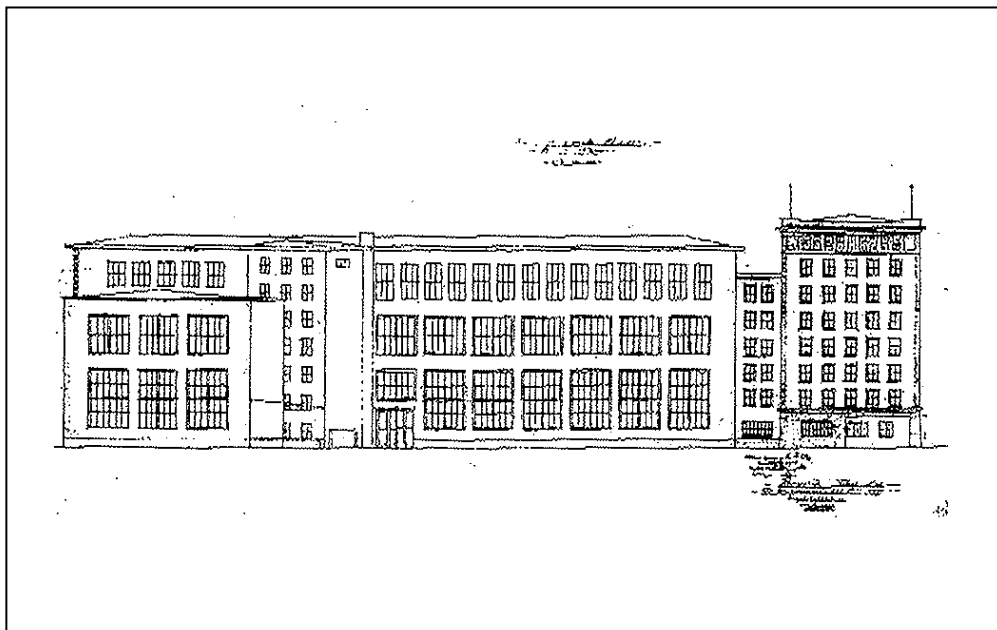


Abb. 01: Historischer Plan: Südansicht Böker Bau

Quelle: Stadtarchiv Remscheid, Bauunterlagen, 1939.

1.1 Warum wird das historische Industriegebäude erhalten?

Beim Böker Bau handelt es sich um einen Massivbau mit einer einzigartigen Stahlträgerkonstruktion von 1939, die im Gebäudeinneren erlebbar, aber äußerlich nicht einsehbar ist. Besonderes Potenzial steckt im Erdgeschoss des Böker Baus, die Hallenkonstruktion erlaubt eine stützenfreie Raumbreite von über 21 m. Ein weiterer Vorzug ist ein beeindruckender Fernblick vom

2. Obergeschoss aus, der sich bei schönem Wetter bis nach Köln erstreckt. Die optimale Ausnutzung des Grundstücks durch das Gebäude, des Geschossflächenangebotes und die Nähe zur Remscheider Innenstadt, sprechen für den Erhalt des Böker Baus. Die bestehende Substanz und die Fassade des Werkgebäudes werden denkmalpflegerisch zu untersuchen sein. Eine eventuelle Unterschutzstellung wird zurzeit gutachterlich abgewogen und entschieden. Der derzeitige Zustand ist in einer Fotodokumentation im Anhang S. 1 bis 6 dokumentiert.

1.2 Besondere Herausforderungen für ein Planungs- und Nutzungskonzept

Eine besondere Herausforderung stellen der Standort Remscheid und die Industrielage des Böker Baus dar. Dadurch sind die Nutzungsmöglichkeiten des Gebäudes eingeschränkt. Die bisherige Absicht der Fachhochschule Wuppertal, das Objekt als Ausbildungsstätte zu nutzen, und das Interesse eines spanischen Kulturvereins, wurden nicht weiter verfolgt.

Desweiteren erschweren die Größe und enge Lage des Grundstücks, die eingeschränkten Anlieferungsmöglichkeiten und die begrenzten Lagerflächen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten für den Standort.

Remscheid erwartet bis 2020 einen Bevölkerungsverlust von 11.000 bis 13.000 Einwohnern. Langfristig gesehen wird sich Remscheid wohl als Standort für internationale Stahlindustrie aus Gründen der Zentralität und der Verkehrsanbindung nicht weiterentwickeln. Die Aussichten des Strukturwandels erschweren eine Neuvermietung des Böker Baus und die Suche nach einem Investor.

Die städtebaulichen Entwicklungspläne am Remscheider Hauptbahnhof ermöglichen allerdings bereits jetzt eine wesentliche Aufwertung des gesamten Bahnhof-Areals unter Einbeziehung der angrenzenden Industrieflächen und des Böker Baus.

2 Historie

2.1 Stadtgeschichte und Siedlungsentwicklung Remscheids

Remscheid, die heutige Industriestadt im Herzen des Bergischen Landes wurde erstmalig im 12. Jahrhundert urkundlich als Kirchort erwähnt. Graf Engelbert I. von Berg (*1151 - 1189) schenkte den Johannitern zwischen 1173 und 1189 die Kirche und den Frohnhof zu Remscheid. Die spätere Stadt Remscheid entstand so aus vielen einzelnen zum Kirchhof gelegenen Höfen. Schätze wie Holz, Eisenerz und Wasserkraft schufen die



Abb. 02: Stadtwappen Remscheid¹

Grundlage für ein seither florierendes Eisengewerbe in Remscheid.^{2,3} Als Symbol für die bedeutende Eisenindustrie der Stadt, zeigt das Stadtwappen Remscheid (Abb. 02) eine silberne Sichel und den Löwen als Wappentier der Grafen von Berg. Bis heute trägt die kreisfreie Stadt Remscheid das 1854 festgelegte Stadtwappen.

Im 18. Jahrhundert bildeten prächtige Bürgerhäuser in typisch bergischer Architekturform das Zentrum der ersten einzelnen Höfe. Später verwuchsen die alten Ortskerne durch die zunehmende Besiedelung Anfang des 19. Jahrhunderts zu bandartig bebauten Straßenzügen auf den Höhenrücken Remscheids.⁴

In der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts kam mit dem Strukturwandel der gewerblichen Standorte auch eine erhebliche Bevölkerungszuwanderung, die einen Ausbau des Verkehrsnetzes nach sich zog. Mit 6.135 Einwohnern wurde Remscheid im Jahr 1808 zur Stadt ernannt. Durch die eintretende Industrialisierung um 1850 gewann Remscheid mehr und mehr an Bedeutung.

Das erste Eingemeindungsgesetz von 1929 erklärte die wachsende Stadt Remscheid dann zur Großstadt, und die Städte Lüttringhausen und Lennep zu ihren heutigen Stadtteilen. Nach dem 2. Weltkrieg, der auch hier zu erheblichen Zerstörungen geführt hatte, stieg mit der Einwohnerzahl auch der Wohnungsbedarf. Wohnen in historischen Bergischen Fachwerkhäusern ist immer noch ein Markenzeichen für Remscheid. 1975 fand eine zweite

¹ Abb.02, Wikipedia/Remscheid

² Vgl. Stadt Remscheid, Stadtprospekt, 2006, S. 6 f.

³ Vgl. BKR Essen, Stadtentwicklungskonzept Remscheid, 2008, S. 5 f.

⁴ Vgl. BKR Essen, Städtebauliches Entwicklungskonzept Stachelhausen, 2007, S. 15 f.

kommunale Neugliederung statt, bei der nun auch Bergisch Born nach Remscheid eingemeindet wurde.^{5,6}



Abb. 03: Remscheid Stadtplan

Quelle: Remscheid.de

2.2 Industriegeschichte des Standortes

Remscheid gehört zu der Wirtschaftsregion Bergisches Städtedreieck und ist zusammen mit den Großstädten Wuppertal und Solingen eine der ältesten Industrieregionen Europas.

Aufgrund der reichen Vorkommen an Holz und Eisenerz und der wasserreichen Flüsse und Bäche siedelten sich bereits seit dem 15. Jahrhundert Wasserräder und Schleifkotten in den Tälern des Bergischen Landes an, so dass die Region schon 200 Jahre später eine besonders hohe Dichte von Wasserkraftanlagen zur Werkzeugproduktion aufwies. Ausgehend von Sicheln und Sensen als Hauptprodukte bis in das 17. Jahrhundert, wurden bereits 1845 mehr als 2.000 verschiedene Werkzeugtypen, Kleineisen- und Haushaltsartikel von über 600 Schmieden hergestellt. Etwa 50 Handelshäuser vertrieben die Produkte. Durch die schnelle Entwicklung der Industrieregion profitierte die Remscheider Wirtschaft frühzeitig von ihren Handelsbeziehungen nach Übersee. Der Einzug der Dampfmaschine 1850, ermöglichte den Unternehmen eine Vergrößerung der Produktionsfläche. Damit zogen die Betriebe aus den

⁵ Vgl. Stadt Remscheid, Stadtprospekt, 2006, S. 6 f.

⁶ Vgl. BKR Essen, Stadtentwicklungskonzept Remscheid, 2008, S. 5 f.

engen Tälern auf die Hochebenen Remscheids. Seinerzeit war die Bergische Stahlindustrie (BSI) der größte Remscheider Stahlhersteller.^{7,8}

Mit der Umstellung auf eine industrielle Werkzeugfertigung Anfang des 20. Jahrhunderts, entwickelte sich damals Remscheid und das umgebende Bergische Land zum größten deutschen Werkzeugzentrum und war bis zum Ersten Weltkrieg nach Hamburg und Berlin die drittgrößte Exportstadt Deutschlands.

Inzwischen beschäftigen die mittelstandgeprägten Unternehmen des Maschinenbaus und der Metallverarbeitung in Remscheid mehr als 20.000 Menschen und haben mit ca. der Hälfte des Gesamtumsatzes den ersten Rang in der Industriestatistik übernommen (Abb. 04).⁹

Remscheider Industrie: Branchenstruktur nach Umsatzanteilen (Stand: 2009)

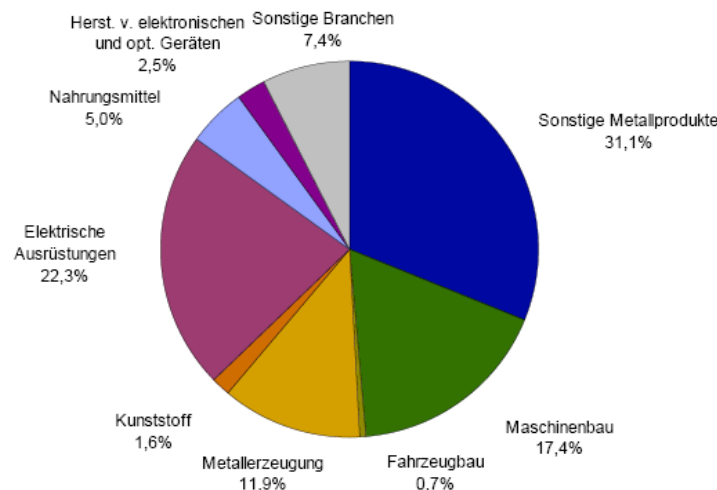


Abb. 04: Branchenstruktur nach Umsatzanteilen

Quelle: IHK, Wirtschaftliche Lage im Städtedreieck, 2010.

Weltweit bekannt für die Entwicklung und Produktion von hochwertigen Werkzeugen, konzentriert sich die Industrieregion weiterhin auf den Export. Trotzdem wurden seit 1990 43 Remscheider Industriebetriebe geschlossen (Abb. 05). Die Stadt Remscheid versucht, mit der Weiterentwicklung der Industrie- zur Wissensgesellschaft dem gegenwärtigen Abwandern der

⁷ Vgl. BKR Essen, Stadtentwicklungskonzept Remscheid, 2008, S. 5 ff.

⁸ Vgl. BKR Essen, Städtebauliches Entwicklungskonzept Stachelhausen, 2007, S. 15 f.

⁹ Vgl. IHK, Industriegeschichte Bergisches Land, 2009, S.2 f.

Stahlindustrie strukturell entgegen zu wirken. „Evolution statt Revolution“ ist das Motto. Die ansässigen Unternehmen unterliegen dem Strukturwandel und werden zukünftig mehr in der Entwicklung und Vermarktung von Produkten tätig sein als mit deren industrieller Fertigung, um bestehen zu können.¹⁰ Der tertiäre Sektor (Dienstleistung) löst langsam wie prognostiziert den sekundären Sektor (Produktion) ab.

**Rückgang der Industriebetriebe von 1990 bis 2009
(Änderung in %)**

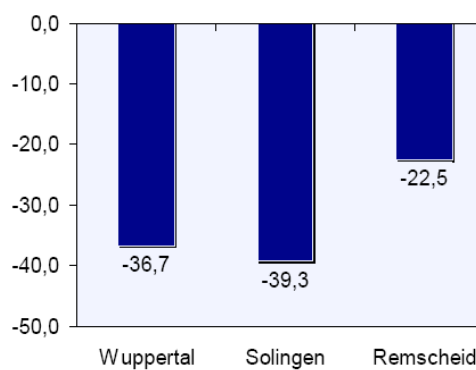


Abb. 05: Rückgang der Industriebetriebe von 1990 bis 2009

Quelle: IHK, Wirtschaftliche Lage im Städtedreieck, 2010.

¹⁰ Vgl. Stadt Remscheid, Stadtprospekt, 2006, S. 18 ff.

2.3 Historie des Böker Baus

Der nach dem Familiennamen der Firmengründer und dem seinerzeitigen BSI Geschäftsführer Heinrich Gustaf Böker benannte „Böker Bau“ entstand in der Kriegszeit von 1939 bis 1942. Seither produzierte die Bergische Stahl-Industrie (BSI) auf allen Etagen des 3-geschossigen Werkstattgebäudes mit schweren Maschinen.

Dr.-Ing.e.h. Heinrich Gustaf Böker (*1881-1961) gehörte einer der bekanntesten Unternehmer-Familien in Remscheid an, die sich zur Zeit der Industrialisierung in der Stahlindustrie mit Maschinenbau, Exporthandel und der BSI-Gründung einen Namen machte.¹¹

Die Firma Bergische Stahl-Industrie (BSI) wurde ursprünglich im Jahre 1854 durch die Brüder Robert und Heinrich Böker als Dampfschleiferie in Remscheid gegründet. Nach einem Ausbau des Standortes zur Gussstahlfabrik wurde das Werk 1871 nach Stachelhausen verlegt, wo es einen direkten Eisenbahnanschluss gab. 1873 erhielt das Unternehmen durch die Umformung in eine Aktiengesellschaft den Namen Bergische Stahl-Industrie-Gesellschaft. Die BSI produzierte in Stachelhausen zuerst Bauteile für den Maschinenbau, Unterwagen für Straßen- und Grubenbahnen, Räder, Bremsen und Kurbelwellen sowie Fittings für Rohrverbindungen.

Besonders anerkannt war das BSI Werk Stachelhausen für seine Produktion von hitze- säure- und korrosionsbeständigen Legierungsstahl. Damit war das Werk ab 1939 mit 3.000 Beschäftigten stark in die Kriegsproduktion für Panzer und Zugmaschinen, Flugzeugmotoren und Fahrzeugen einbezogen.

Durch eine Kapitalübernahme 1926 wurde die Vereinigte Stahlwerk AG mit einem Anteil von 51% zum Miteigentümer der BSI. Diese Anteile gelangten 1952 zunächst an die Rheinstahl Union Maschinen und Stahlbau AG, dann an die Reihnische Stahlwerke in Essen und 1974 an Thyssen. Damit hatte Thyssen in dieser Zeit eine Mehrheitsbeteiligung von 80%.¹²

Bis 1996 war die BSI Teil der Thyssen Guss AG, wurde aber später an SAB WABCO verkauft. Seit Oktober 2004 gehört nun die SAB WABCO und somit der Remscheider Betrieb BSI zur Faiveley-Gruppe.

¹¹ Vgl. Stadtarchiv Remscheid, Bauunterlagen, 1939.

¹² Vgl. Buschmann, Betriebsgeschichte, 2010, S. 2.

Heute ist die ThyssenKrupp AG als Nachfolgegesellschaft der ehemaligen Bergischen Stahl-Industrie (BSI) Eigentümer des Böker Baus. Die Firma Faiveley hatte zuletzt das Werksgebäude bis 2008 angemietet.

Das in den Plänen zum Bauantrag von 1939 östlich angrenzende turmartige Verwaltungsgebäude mit 8 Geschossen für Betriebsbüros, Sozialamt und Betriebskrankenkasse der Bergischen Stahl-Industrie wurde damals nicht gebaut.¹³

¹³ Vgl. Stadtarchiv Remscheid, Bauunterlagen, 1939.

3 Analysen zum Istzustand

3.1 Standortanalyse

Der Böker Bau liegt im Stadtteil Stachelhausen von Remscheid. Die Einordnung der Standortanalyse erfolgt deshalb zweistufig, zunächst für die Stadt Remscheid und anschließend für den Stadtteil Stachelhausen der im Stadtbezirk Alt-Remscheid liegt.

3.1.1 Makrostandort

3.1.1.1 Harte Standortfaktoren

Lage

Amtlicher Name: Remscheid
Postleitzahlen: 42853, 42855, 42857,
42859, 42897, 42899
Regierungsbezirk: Düsseldorf
Bundesland: Nordrhein-Westfalen



**Abb.06: Lage Remscheids
in Deutschland** ¹⁴

Remscheid liegt in Nordrhein-Westfalen (Abb. 06), inmitten des Bergischen Landes und am Rand der Europäischen Metropolregion Rhein-Ruhr. Solingen, Wuppertal und die kreisfreie Stadt Remscheid bilden das bergische Städtedreieck und gehören zum Regierungsbezirk Düsseldorf.

Die größte Nord-Süd Ausdehnung beträgt 9,4 km und die größte Ost-West Ausdehnung 12,4 km. Die Gesamtfläche der Stadt beträgt 74,6 km² und die mittlere Höhe 365 m über N.N. Remscheid liegt auf den Höhen des Bergischen Landes über den Tälern des Eschbachs, des Morsbachs und der Wupper. Die höchste Stelle von Remscheid befindet sich in Hohenhagen und beträgt 378,86 m ü. N.N., die tiefste Stelle befindet sich an der Wupper bei Wiesenkotten und beträgt 96 m ü. NN.¹⁵ In den naheliegenden Großstädten Düsseldorf und Köln befinden sich die nächsten Flughäfen. Düsseldorf liegt etwa 40 km westlich und Köln 46 km südwestlich von Remscheid entfernt. In einem Umkreis von rund 13 km unmittelbar angrenzende Gemeinden sind

¹⁴ Abb.06, Wikipedia/Remscheid

¹⁵ Vgl. Stadt Remscheid, Statistisches Jahrbuch Remscheid, 2010, S. 25.

Wuppertal im Norden, Solingen im Westen, Wermelskirchen im Süden, Hückeswagen im Südosten und Radevormwald im Osten (Abb. 07 u. 08).

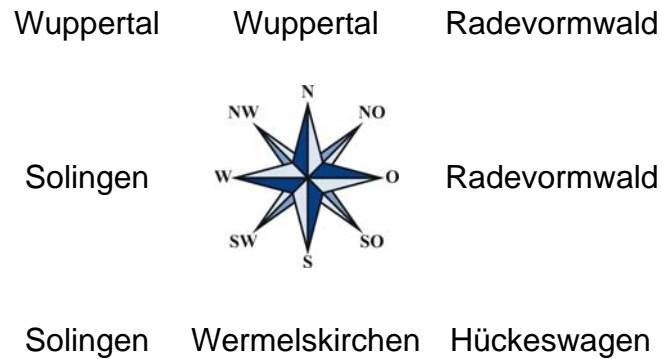


Abb.07: Nachbargemeinden

Quelle: Wikipedia/Remscheid

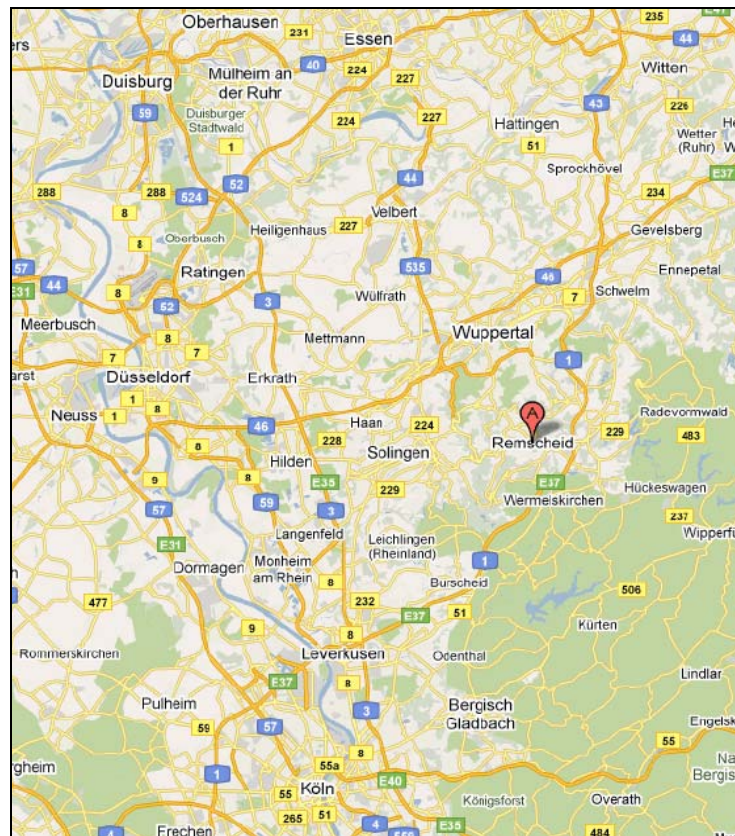


Abb. 08: Lage Remscheids zu den nächsten Großstädten

Quelle: Google Maps/Remscheid

Remscheid ist in die vier Stadtbezirke Lüttringhausen im Norden, Lennep im Osten, Süd im Süden sowie Alt-Remscheid im Westen gegliedert (Abb. 09). Der Böker Bau liegt im Südosten des zu untersuchenden Stadtteils Stachelhausen im Stadtbezirk Alt-Remscheid und in direkter Randlage zur Innenstadt (Abb. 10).



Abb. 09: Stadtbezirke Remscheids

Quelle: Wikipedia/Remscheid



Abb. 10: Stadtteile in Alt-Remscheid

Quelle: Wikipedia/Alt-Remscheid

Alt-Remscheid ist mit 1.796 ha zwar nicht der größte Stadtbezirk Remscheids, dafür aber der bevölkerungsreichste und gliedert sich in die Stadtteile Mitte, Nordstadt, Altstadt, Stachelhausen, Blumental, Honsberg, Stadtpark, Scheid, Hasten Mitte, Kratzberg, Haddenbach, Schöne Aussicht, Hölterfeld, Morsbach, Vieringhausen, Kremenholz, Reinshagen und Westhausen.¹⁶

Geografische Lage: ¹⁷

Nördlichster Punkt (Ortsteil Linde):	51°, 14 Min. nördl. Breite 7°, 14 Min. östl. Länge
Südlichster Punkt (südwärts Westhausen):	51°, 09 Min. nördl. Breite 7°, 09 Min. östl. Länge
Östlichster Punkt (Kräwinkler Brücke):	51°, 11 Min. nördl. Breite, 7°, 19 Min. östl. Länge
Westlichster Punkt (Müngstener Brücke):	51°, 10 Min. nördl. Breite 7°, 08 Min. östl. Länge

¹⁶ Vgl. o.V., Wikipedia/Alt-Remscheid, 2010.

¹⁷ Vgl. Stadt Remscheid, Statistisches Jahrbuch Remscheid, 2010, S. 25.

Höhenlage:¹⁸

Höchste Stelle: 378,86 m über N.N.* (Hohenhagen)

Tiefste Stelle: 96,00 m über N.N.* (a. d. Wupper bei Wiesenkotten)

* N.N. (Normalnull) = Mittlerer Wasserstand des Amsterdamer Pegels

Gebietsfläche:¹⁹

Alt-Remscheid: 1.796 ha

Süd: 1.388 ha

Lennepe: 2.745 ha

Lüttringhausen: 1.531 ha

Katasterfläche insgesamt: 7.460 ha

Klima

In den Sommermonaten beträgt die mittlere Temperatur zwischen 13 und 16°C. Aufgrund der Höhenlage des Bergischen Landes beträgt die Jahresmitteltemperatur zwischen 7 und 10°C. Der Bergische Steigungsregen sorgt für häufige und starke Niederschläge in Remscheid und lässt die Stadt vor allem im Winter zu den niederschlagsreichsten Orten in Deutschland gehören.²⁰

Infrastrukturelle Entwicklung

Siehe Punkt 3.2 Analyse der Infrastruktur.

¹⁸ Vgl. Stadt Remscheid, Statistisches Jahrbuch Remscheid, 2010, S. 25.

¹⁹ Vgl. Stadt Remscheid, Statistisches Jahrbuch Remscheid, 2010, S. 25.

²⁰ Vgl. o.V., Wikipedia/Bergisches Land, 2010.

3.1.1.2 Weiche Standortfaktoren

Stadtstruktur Remscheid

Infolge der letzten beiden Gebietsreformen existiert in Remscheid keine ausgeprägte geschlossene Siedlungsstruktur. Die 1929 eingemeindeten Stadtbezirke Lennep und Lüttringhausen besitzen eigene kleine Zentren, die dezentral der Remscheider Innenstadt liegen. Die Hauptsiedlungsbereiche liegen, aufgrund der Topografie des Bergischen Landes, auf den Höhenrücken. Die Wohngebiete Honsberg und Kremenholz im Stadtbezirk Alt-Remscheid sind heute noch Beispiele für die einstigen Besiedlungen der Höhenrücken.

Die Innenstadt Remscheids ist von einem Gegensatz aus Alt und Neu geprägt. Das historische Rathaus von 1906 und das von der ECE modernisierte Allee-Center als größtes Einkaufszentrum im Bergischen Land mit ca. 100 Geschäften, Büros und Arztpraxen liegen sich im Zentrum der Stadt direkt gegenüber. In den Altstädten der Stadtbezirke Lennep und Lüttringhausen sind noch viele denkmalgeschützte Fachwerkhäuser erhalten.

Im nördlichen Teil Remscheids an der Autobahn sowie in verkehrsgünstiger Nähe zur B229 befinden sich die meisten Gewerbeflächen der Industriestadt.

Am südöstlichen Stadtrand befinden sich größere Naturräume mit den Talsperren „Wuppertalsperre“, „Panzertalsperre“ sowie „Eschbachtalsperre“.²¹

Wirtschaftsstruktur:

Bekannt als die „Werkzeugstadt“ ist Remscheid ein traditionsreicher Industriestandort für zahlreiche mittelständische Unternehmen der Werkzeugproduktion und des Maschinenbaus. Heute gehört die Stadt zur Wirtschaftsregion Bergisches Städtedreieck. In der Werkzeugfertigung und im Maschinenbau werden mehr als ein Drittel der Industrieumsätze Remscheids erzielt. Der Export ist ein wichtiger Wirtschaftszweig im Bergischen Städtedreieck. Somit liegt die Exportquote von 50 % sogar zehn Prozentpunkte über dem Landesdurchschnitt.²² Der Hebesatz der Gewerbesteuer beträgt in Remscheid aktuell 450 von Hundert.²³

Remscheid ist ein Ballungskern des Regierungsbezirks Düsseldorf mit einer Bevölkerungsdichte von 1.486 Einwohnern pro km². Insgesamt leben 110.886

²¹ Vgl. BKR Essen, Stadtentwicklungskonzept Remscheid, 2008, S. 6.

²² Vgl. IHK, Wirtschaftliche Lage im Städtedreieck, 2010.

²³ Vgl. Stadt Remscheid, Hebesatzsatzung, 2010, § 1, S. 1.

Einwohner in der kreisfreien Stadt. Die Arbeitslosenquote betrug im Juni 2010 10,3 %.^{24,25} Dennoch ist Remscheid beim Bruttoinlandsprodukt im Vergleich führend, und besitzt mit 358 Arbeitsplätzen pro 1.000 Einwohner auch die höchste Arbeitsplatzzentralität im Bergischen Städtedreieck. Dies spiegelt sich ebenso im Pendlersaldo mit einem Überschuss von rund 4.000 Einpendlern nach Remscheid wieder. In Remscheid leben 16 % Einwohner mit Hochschulreife und 28 % ohne Ausbildung, somit in beiden Fällen weniger als in seinen Nachbarstädten Wuppertal und Solingen.²⁶ Deutlich höher als in seinen Nachbarstädten liegt der Migrantenanteil mit 26,6 % der Bevölkerung von Remscheid.²⁷

Als Einzelhandelsstandort hat die Industriestadt an Bedeutung gewonnen und stellt für seine Bevölkerung, neben den Oberzentren Wuppertal, Düsseldorf und Köln nun auch ein Versorgungszentrum dar. Mit einem verfügbaren Einkommen von 21.456 Euro je Einwohner liegt Remscheid sogar über dem NRW-Gesamtdurchschnitt.²⁸ Remscheid erwartet in den nächsten 10 Jahren einen Bevölkerungsverlust von 11.000 bis 13.000 Einwohnern.²⁹

Kultur und Sehenswürdigkeiten

Die zentralen kulturellen Einrichtungen konzentrieren sich in der Innenstadt Remscheids, und in den Zentren von Lennep und Lüttringhausen.

Das Teo Otto Theater liegt in der Remscheider Innenstadt und ist unter anderem Bühne für das Bergische Symphonieorchester. Desweiteren befindet sich im Zentrum das historische Rathaus, die Stadtbibliothek, die städtische Kunstgalerie mit aktuellen Ausstellungen und das regionale Einkaufszentrum Allee-Center. Am Rand der Lennep Altstadt gibt es das Deutsche Röntgenmuseum in Ehren des 1845 in Remscheid Lennep geborenen Physik-Nobelpreisträgers Conrad Röntgen. Als Stadt der Werkzeuge besitzt Remscheid mit einer einmaligen Sammlung das einzige Werkzeugmuseum Deutschlands. An der neu gebauten „Trasse des Werkzeugs“ kann man mehr über die Geschichte der Werkzeugindustrie erfahren. Remscheid war damals aber nicht nur Zentrum der

²⁴ Vgl. Information und Technik NRW, Bevölkerungsstand NRW, 2011.

²⁵ Vgl. Stadt Remscheid, Remscheider Wirtschaftsdaten, 2010, S. 12.

²⁶ Vgl. BKR Essen, Städtebauliches Entwicklungskonzept Stachelhausen, 2007, S. 31 ff.

²⁷ Vgl. Stadt Remscheid, Statistisches Jahrbuch Remscheid, 2010, S. 42.

²⁸ Vgl. Stadt Remscheid, Remscheider Wirtschaftsdaten, 2010, S. 19.

²⁹ Vgl. BKR Essen Stadtentwicklungskonzept Remscheid, 2008, S. 18.

Werkzeugindustrie. Im Tuchmuseum wird an die einstige Tuch- und Textilindustrie in Lennep erinnert. Im Morsbachtal kann der Steffenshammer besichtigt werden, ein alter Wasserhammer von 1746.

Eine technische Sehenswürdigkeit ist die Müngstener Brücke, mit 107 m und bestehend aus einer gewaltigen Eisenkonstruktion. Deutschlands höchste Eisenbahnbrücke verbindet die Städte Remscheid und Solingen.

Am Rande der Stadt liegt das Erholungsgebiet um die drei Talsperren Eschbachtalsperre, Panzertalsperre und Wuppertalsperre. Freiraum bietet auch der Stadtpark in der Innenstadt Remscheids und weitere kleinere Parkanlagen in den Stadtteilen. Remscheid bietet ebenso eine große Palette verschiedener Freizeit- und Sportangebote.^{30,31}

Einwohnerzahl: 110.886 (Stand: September 2010)³²

Bevölkerungsdichte: 1.486 Einwohner/km²

Hebesätze:

Gewerbsteuer: 450 v. H.³³

Arbeitslosenquote: 10,3 % (Stand Juni 2010)³⁴

verfügbares Einkommen: 21.456 € je Einwohner (Stand 2007)³⁵

Kaufkraft: 593,2 Mio. € (Stand 2010)³⁶

³⁰ Vgl. BKR Essen Stadtentwicklungskonzept Remscheid, 2008, S. 6.

³¹ Vgl. Stadt Remscheid, Stadtprospekt, 2006, S. 8 ff.

³² Vgl. Information und Technik NRW, Bevölkerungsstand NRW, 2011.

³³ Vgl. Stadt Remscheid, Hebesatzsatzung, 2010, § 1, S. 1.

³⁴ Vgl. Stadt Remscheid, Remscheider Wirtschaftsdaten, 2010, S. 12.

³⁵ Vgl. Stadt Remscheid, Remscheider Wirtschaftsdaten, 2010, S. 19.

³⁶ Vgl. IHK, Zahlenspiegel, 2010, S. 9.

3.1.2 Mikrostandort

3.1.2.1 Harte Standortfaktoren

Lage

Straße: Weststraße 42

Postleitzahl: 42857

Ortsteil: Stachelhausen

Ort: Remscheid

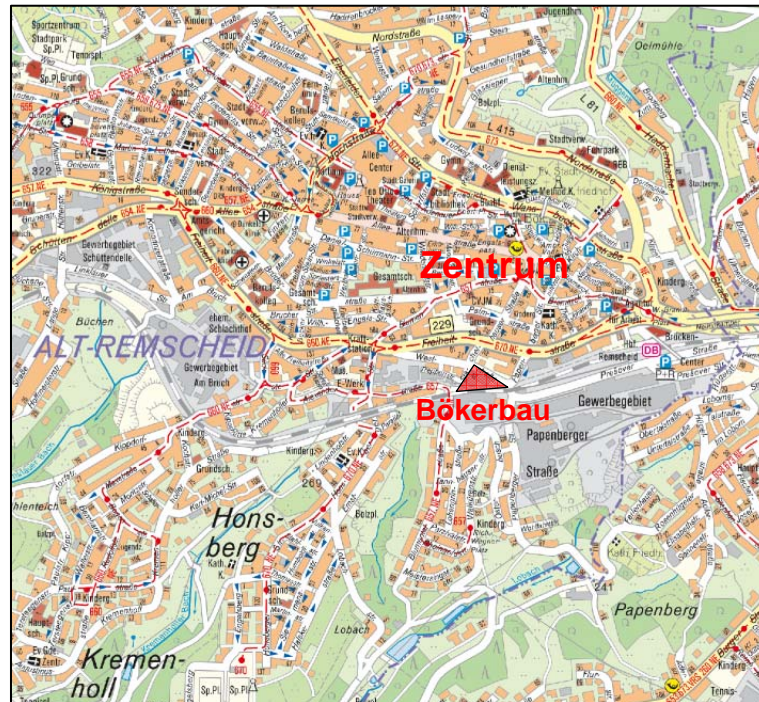


Abb. 11: Lage des Böker Baus in Remscheid

Quelle: Remscheid.de

Das betreffende Betriebsgebäude liegt im Stadtteil Stachelhausen zwischen der Weststraße, Stachelhauser Straße und der Eisenbahnlinie Remscheid-Solingen direkt am Rande des ThyssenKrupp Werksgeländes in Remscheid (Abb. 13). Das 4.418 m² große Grundstück ist im Flächennutzungsplan³⁷ der Stadt Remscheid als Industriegebiet ausgeschrieben (Abb. 12).

Der Standort liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Wohngebieten Honsberg und Kremen-holl und zum Industriegelände von ThyssenKrupp und unweit vom Hauptbahnhof Remscheid (Abb. 11). Da Stachelhausen südlich des Zentrums von Remscheid direkt an die Innenstadt angrenzt und sich dann in ostwestlicher Richtung entlang der B229 erstreckt, gilt der Stadtteil als Bindeglied zwischen der Innenstadt und den anderen Stadtteilen Remscheids.

Mit dem Verlauf der B229 und einer RB-Trasse in Ostwestrichtung durch den Stadtteil, verfügt Stachelhausen über eine besonders günstige Verkehrsinfrastruktur.³⁸ Auch der Remscheider Hauptbahnhof befindet sich im Stadtteil Stachelhausen. Richtung Innenstadt und Bahnhof sind kleinere Geschäfte ansässig. Entlang der bisher brachliegenden Bahnflächen ist eine städtebauliche Neuordnung für neuen Einzelhandel, Dienstleistung und Freizeiteinrichtungen geplant. Dann sollen auch bisher fehlende Grünflächen im Revier entstehen. Beim Böker Bau handelt es sich um die beiden Flurstücke 148 und 98.³⁹ Das gegenüberliegende Grundstück besteht aus den Flurstücken 53, 54, 55, 309, 310, 311 und 312. Die Entwicklungsfläche beider Grundstücke besitzt insgesamt eine Größe von 6.845 m².



Abb. 12: Auszug aus Flächen-nutzungsplan

Quelle: BKR Essen, Realnutzungsplan, 2007



Abb. 13: Böker Bau

Quelle: Bing Maps/Weststraße 42, Remscheid

Flurstücke Böker Bau:	148; 98
Flurstücke Vis à vis:	53; 54; 55; 309; 310; 311; 312
Grundstücksgröße Böker Bau:	4.443 m ²
Größe Vis à vis Grundstück:	2.402 m ²
Nachbarschaft:	rechtsgültiger Bebauungsplan Nr. 572

³⁷ Anlage S. 7.

³⁸ Vgl. BKR Essen, Städtebauliches Entwicklungskonzept Stachelhausen, 2007, S 13 f.

³⁹ Vgl. Bebauungsplan, Anlage S.8.

3.1.2.2 Weiche Standortfaktoren

Stadtstruktur Stachelhausen

Der multikulturelle Arbeitsstadtteil befindet sich im Stadtbezirk Alt-Remscheid und liegt nahe der Innenstadt. Im Flächennutzungsplan⁴⁰ wird deutlich, dass in Stachelhausen mischgenutzte Gebiete das Stadtbild dominieren und sich südlich der RB-Trasse fast ausschließlich Wohngebiete befinden mit Ausnahme des industriegeprägten ThyssenKrupp Areals. An Stachelhausen grenzen unmittelbar die in attraktiver landschaftlicher Lage befindenden Wohngebiete Kremenholl, Honsberg und Blumental an. Ihr Stadtbild ist hauptsächlich von Geschosswohnhäusern aus den 70er Jahren geprägt. In Stachelhausen selbst stellen Mehrfamilienhäuser den überwiegenden Anteil der Wohnbebauung dar. Am Rande zur Innenstadt sind bergische Stadtvillen bezeichnend für den Stadtteil. Dennoch wird Stachelhausen mit 69 % Gewerbe noch immer als Arbeitsstadtteil eingeordnet. Neben zentralen Infrastruktureinrichtungen wie ein Berufskolleg, ein Krankenhaus, ein Amtsgericht und ein Amt der Bundesagentur für Arbeit, verfügt Stachelhausen auch über wichtige Gewerbegebiete im Südwesten. Größere Produktions- und Logistikbetriebe konzentrieren sich in Stachelhausen zwischen der B229 und der RB-Trasse. Hier hat der Stadtteil im Punkt erholungswirksamen Freiraum durch die Anlage der neuen „Trasse des Werkzeugs“ entlang der RB-Trasse profitiert, welches ein Teil der Regionalen Raumentwicklung Remscheids ist.

Das Vis à vis Grundstück des Böker Baus mit den Flurstücken 53; 54; 55; 309; 310; 311; 312 ist derzeit unbebaut und wird als Parkplatz genutzt.

In direkter Umgebung des Böker Baus sind zahlreiche Gewerbenutzungen wie verschiedene mittelständische Handwerksbetriebe, Fachhändler und Dienstleistungsanbieter angesiedelt. Mehrfamilienhäuser, ehemalige Produktionsstätten und Garagen prägen die Nachbarschaft des ehemaligen Industriegebäudes, sowie die vielfach vorhandenen kulturellen Vereine. Die Gebäude weisen meist einen erhöhten Modernisierungsbedarf auf. Trotz zurzeit noch nicht voll genutzter Einzelhandelsflächen, hauptsächlich im Westen des Stadtteils, ist Stachelhausen, von der Unternehmensanzahl her, der bedeutendste Stadtteil in Remscheid.⁴¹

⁴⁰ Anlage S. 7

⁴¹ Vgl. BKR Essen, Städtebauliches Entwicklungskonzept Stachelhausen, 2007, S. 51 ff.

Das Unternehmen ThyssenKrupp, das Alexanderwerk und die Deutsche Bank sind die drei größten Arbeitgeber in Remscheid. Der Böker Bau grenzt auf seiner Südseite direkt an das ThyssenKrupp Industriegelände. Das ThyssenKrupp Werk in Remscheid, welches bis 2001 Thyssen BSI hieß, gehört heute zu den größten Zulieferern für Automobilteile weltweit.

Von allen Stadtteilen besitzt Stachelhausen mit 6.500 Einwohnern je km² die größte Einwohnerdichte. Das ist 4-mal so hoch wie die der Gesamtstadt Remscheid. Der überwiegende Teil der Bevölkerung ist zwischen 18 und 25 Jahren und knapp 50 % sind Einwohner mit Migrationshintergrund. Der Anteil der Erwerbstätigen in Stachelhausen liegt mit 296 unter dem städtischen Durchschnitt von 316 Erwerbstätigen pro 1.000 Einwohner. Der Anteil der Arbeitslosen ist in den letzten Jahren gestiegen. Dabei fällt der Anteil von Arbeitslosengeld II - Empfängern fast zweimal höher aus als der Remscheider Durchschnitt.

Stachelhausen ist von einer hohen Fluktuation betroffen die sowohl bei den Fortzügen als auch bei den Zuzügen klar über der Quote der Stadt Remscheid liegt. Ein momentaner Trend stellt die zunehmende Zuwanderung von Migranten und Hilfeempfängern nach Stachelhausen dar.

Das Image Stachelhausens beeinflusst die angrenzenden Stadtteile Remscheids, da alle Wege ins Stadtzentrum durch Stachelhausen führen. Nicht zuletzt durch einen ausgedünnten Branchenmix, hohem Leerstand und fehlenden erholungswirksamen Freiräumen leidet Stachelhausen unter einem erheblichen Attraktivitätsverluste. Doch im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Remscheid sind für Stachelhausen zahlreiche imageverbessernder Veränderungen geplant. Der Böker Bau liegt in einem der Entwicklungsgebiete des Rahmenplans „Remscheider Hauptbahnhof“⁴², durch den das Stadtgebiet oberhalb der Weststraße besser mit der Innenstadt verbunden werden und ein Frequenzaustausch erfolgen soll.⁴³

Infrastrukturelle Entwicklung:

Siehe Punkt 3.2 Analyse der Infrastruktur

⁴² Vgl. Bebauungsplan Anlage S. 8.

⁴³ Vgl. BKR Essen, Städtebauliches Entwicklungskonzept Stachelhausen, 2007, S. 50 ff.

3.2 Analyse der Infrastruktur

Remscheid

Die Stadt Remscheid weist eine äußerst gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz auf (Abb. 14).⁴⁴ Das Remscheider Stadtgebiet ist durch die A1 direkt an das Autobahnnetz angeschlossen. Die A1 führt in Nord-Süd-Richtung durch die Stadt und verfügt über die zwei Anschlussstellen „Remscheid“ (ca. 3 km zum Objekt) und „Remscheid-Lennep“ (ca. 6 km zum Objekt). Weitere nahegelegene Autobahnanschlüsse gibt es mit „Wuppertal-Ronsdorf“ (ca. 9 km zum Objekt) sowie der „Raststätte Remscheid“ (ca. 7 km zum Objekt) entsprechend nördlich und südlich außerhalb der Stadt. Desweiteren bestehen Verbindungen ins Umland über die Bundesstraßen B229, B51 und B237. Die B229 führt in Ost-West Richtung nach Solingen und Radevormwald mitten durch die Innenstadt und die B 51 durchquert das Stadtgebiet in Nord-Süd Richtung nach Wuppertal und Köln. Die B237 Richtung streift im Süd-Osten nur kurz am Rand durch das Stadtgebiet.

Zum überörtlichen Straßennetz von Remscheid gehören auch die Landesstraßen L74, L80, L81, L157, L216, L407, L409, L411, L412, L415 und L417. So sind die internationalen Flughäfen Düsseldorf und Köln/Bonn und der Regionalflughafen Dortmund etwa 50 km von Remscheid entfernt. Vom Remscheider Hauptbahnhof im Stadtteil Stachelhausen verkehrt regelmäßig die Regionalbahnlinie RB 47 in Richtung Wuppertal und Solingen. Von wo aus es weitere Anschlüsse zu einer Reihe von Fern-, RegionalExpress- und S-Bahn-Zügen gibt. Darüber hinaus verfügt Remscheid über ein engmaschiges Netz des öffentlichen Personennahverkehrs mit mehreren Buslinien der Stadtwerke Remscheid GmbH. In jedem Bereich Remscheids ist mindestens alle 300 m eine Haltestelle vorhanden. Von der Zentralhaltestelle am Friedrich-Ebert-Platz aus verkehren Buslinien in alle Stadtteile Remscheids und auch überregional zu den Nachbargemeinden Wuppertal, Solingen und Köln.^{45,46}

⁴⁴ Anlage S. 9

⁴⁵ Vgl. BKR Essen, Stadtentwicklungskonzept Remscheid, 2008, S. 7.

⁴⁶ Vgl. BKR Essen, Städtebauliches Entwicklungskonzept Stachelhausen, 2007, S. 13 f.

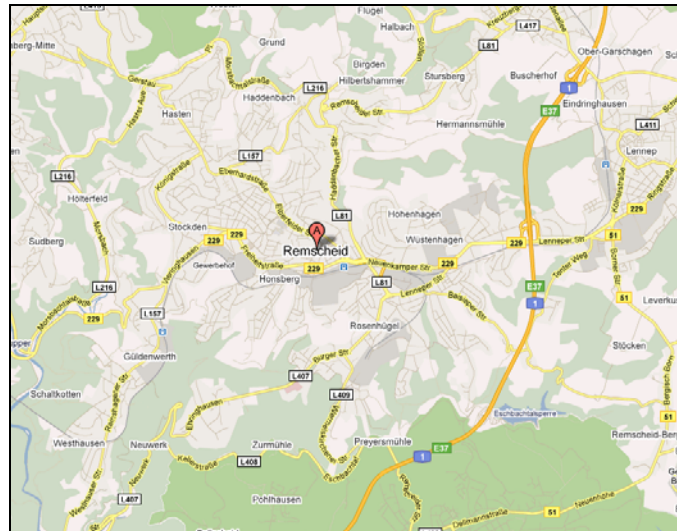


Abb. 14: Überörtliches Straßennetz Remscheids

Quelle: Google Maps/Remscheid

Böker Bau

Der Böker Bau liegt im Nord-Osten an der Kreuzung Weststraße/Pappenberger Straße und im Westen an der Stachelhauser Straße, damit eine Querstraße südlich der B229. Auf der Südseite des Grundstücks verläuft dicht die Bahnlinie Remscheid-Solingen. Ein neu angelegter Rad- und Wanderweg führt zwischen der RB-Trasse und dem Grundstück Böker Bau eng

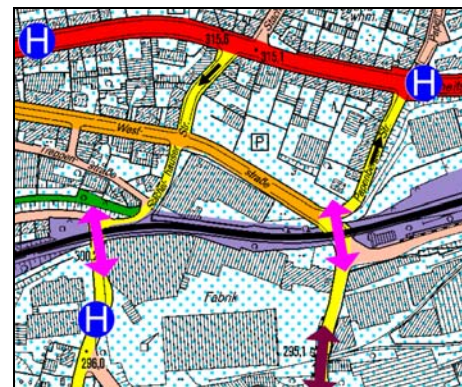


Abb. 15: Auszug aus Verkehrsplan⁴⁷

entlang. Der Ereignispfad „Trasse des Werkzeuges“ entstand auf einer stillgelegten Eisenbahntrasse. Der Böker Bau und das Vis à vis Grundstück werden durch die Weststraße getrennt. Die Innenstadt ist zu Fuß in wenigen Minuten zu erreichen. Nur wenige Meter entfernt des Böker Baus liegen die beiden Bushaltestellen „Pappenberger Straße“ und „Alexanderstraße“ (Abb.15). An der Haltestelle „Pappenberger Straße“ fahren die Linien 654 Richtung Reinshagen und Solingen, 657 Richtung Hasten und Blumental, 670 Richtung Ronsdorf und Honsberg und die Linie 575 Richtung Baisiepen und Remscheid Feld ab. An der Haltestelle „Alexanderstraße“ fährt am Tag ausschließlich die Linie 657. Der Hauptbahnhof in Sichtweite, ist in 7 Minuten zu Fuß zu erreichen.

⁴⁷ Abb.15, BKR Essen, Verkehrsplan, 2007.

3.3 Grundstücksanalyse

Grundbuchdaten - Grundstück Böker Bau

Eigentümer: ThyssenKrupp AG, Essen und Duisburg
 Lasten und Beschränkungen: keine wertbeeinflussenden Eintragungen
 Erbbaurecht: Nein

<u>Flurstück</u>	<u>Flächen</u>
98	4.440 m ²
<u>148</u>	<u>3 m²</u>
Gesamtfläche:	4.443 m ²

Grundbuchdaten - Vis à vis Grundstück

Eigentümer: ThyssenKrupp AG, Essen und Duisburg
 Lasten und Beschränkungen: keine wertbeeinflussenden Eintragungen

<u>Flurstück</u>	<u>Flächen</u>
53	71 m ²
54	214 m ²
55	1.176 m ²
309	1 m ²
310	574 m ²
311	12 m ²
<u>312</u>	<u>354 m²</u>
Gesamtfläche:	2.402 m ²

Böker Bau: 4.443 m²
 Vis à vis Grundstück: 2.402 m²
 Gesamtentwicklungsfläche: 6.845 m²

3.3.1 Rechtliche Situation

Beide Grundstücke sind voll erschlossen. Dem aktuellen Flächennutzungsplan⁴⁸ kann entnommen werden, dass der Böker Bau in einem reinen Industriegebiet liegt. Allerdings sind beide Grundstücke in den regionalen Entwicklungsplänen Remscheids als zukünftiges Gewerbegebiet

⁴⁸ Anlage S. 7

ausgeschrieben. Daher gibt es keine Nutzungsbeschränkungen hinsichtlich einer gewerblichen Nutzung des Böker Baus.

Der Böker Bau ist im aktuellen Bebauungsplan⁴⁹ als Industriegebiet gekennzeichnet, liegt aber nicht im Planungsgebiet der Remscheider Stadtentwicklung. Das heißt, es gibt keine Baubeschränkungen für das Grundstück. Da schon in den historischen Plänen des Böker Baus ein Turmgebäude auf der Ostseite geplant war, wäre an gleicher Stelle ein neuer Anbau somit kein Problem. Das Planungsrecht wird gemäß Baugesetzbuch nach § 34 (Innenbereich) ermöglicht.

3.3.2 Zustand des Grundstücks

Das Grundstück (Weststraße) liegt auf einer Höhe von 305,40 m über N.N. Aufgrund der allgemeinen geologischen Verhältnisse des Bergischen Landes und der Höhenlage des Grundstücks wird von einem felsig schroffen Untergrund ausgegangen. Eventuell ist bei ca. -3,00 m mit felsigem Untergrund zu rechnen. Ebenso steht kein Grundwasser an. Das westliche Gelände an der Stachelhauser Straße ist abfällig mit einer Steigung von etwa 6 %. Bei einem Großteil der Außenanlagen handelt es sich um vollständig versiegelte Fläche. Hierbei wurde fast ausschließlich eine Asphaltdecke verwendet. Eine Grünfläche von 306 m² mit wenig Bewuchs liegt an der Ostseite des Böker Baus. Das Vis à vis Grundstück ist ebenfalls vollständig versiegelt und wird derzeit als Parkfläche genutzt.

Altlasten

Vor einer Umnutzung des Böker Baus wird eine Gefährdungsabschätzung von ThyssenKrupp in Auftrag gegeben. Diese wird einen Überblick über eventuelle Altlasten der Industrieimmobilie geben und ermittelt das Gefährdungsmaß. Dabei werden auch die Decken des Gebäudes und des Grundstückbodens, inklusive einer Aussage über den Zustand des Grundwassers, auf Dekontaminierung analysiert.

Aufgrund der vorherigen Nutzung des Böker Baus als ehemalige Werkzeugproduktion ist von einer Belastung der Decken durch Öl auszugehen. Daher ist auf jeden Fall eine Sanierung der Decken notwendig.

⁴⁹ Anlage S. 8

3.3.3 Bestandsaufnahme

3.3.3.1 Flächen/Gebäude

Das ehemalige BSI-Werkgebäude (Böker Bau) war seit 1939 in Planung. Nach dem genehmigten Bauantrag von 1941 entstand bis 1942 der ursprünglich größer geplante Gebäudekomplex. Bauherrin des Objekts war damals die Bergische Stahl-Industrie (BSI). Ein in den historischen Zeichnungen vorgesehener Turmbau an der östlichen Spitze des dreieckigen Grundstückes wurde nie realisiert.

Alle Flächen sind dem Lageplan⁵⁰ und den Bestandsplänen⁵¹ zu entnehmen. Die Bestandspläne wurden 2008 für ThyssenKrupp Real Estate von Fürst Architects, im Rahmen einer landesweiten Ausschreibung für die Bewerbung eines Fachhochschul-Standortes angefertigt.

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Der Böker Bau ist ein Industrie-Werkgebäude und die Produktion wurde bis 2008 auf allen 3 Etagen mit schweren Maschinen genutzt. Seit dem steht das Gebäude im altersbedingten Zustand leer. Alle genauen Bestandsflächen wurden mittels AutoCAD ermittelt und sind im Anhang ab S. 22 einsehbar.

Bestandsflächen:

Böker Bau:	Grundstücksgröße:	4.443 m ²
	Geschosszahl:	3 Vollgeschosse
	Geschossfläche:	7.193,67 m ²
	GFZ:	1,62
	BMZ Böker Bau:	16,79 (hohe Ausnutzung durch historisches Planungsrecht)
	BRI:	gerundet 74.580m ³
	Traglast Decken:	10 t / m ²

Bestandsflächen:

Vis à vis:	Grundstücksgröße:	2.402 m ²
	Das Grundstück ist unbebaut.	

⁵⁰ Anlage S. 10

⁵¹ Anlage S. 11 - 21

3.3.3.2 Gebäudestruktur / -ausstattung

Beim Böker Bau handelt es sich um einen Massivbau aus Backstein auf winkelförmigen Grundriss, der mit seiner 28 m hohen Fassade das Straßen- und Ortsbild Remscheids markant prägt. Im Inneren des Gebäudes ist eine eindrucksvoll überdimensionierte Stahlträgerkonstruktion von 1939 zu sehen, die aber äußerlich nicht ablesbar ist. Die Stahlbetondecken verfügen über eine Traglast von bis zu 10 t / m². Das flach geneigte Walmdach wird durch einen besonderen Stahlfachwerkbinder überspannt. Die tragende Hallenkonstruktion erlaubt eine stützenfreie Raumbreite von über 21 m im EG des Haupt- und Winkelanbaus. Direkt hinter den Fassaden besteht die tragende Konstruktion aus einem Stahltragwerk mit freistehenden, sichtbaren Stützen. In den Obergeschossen werden die hohen Vollwandträger und Fachwerkträger unter dem Dach durch Stützen in Mittelreihen zusätzlich unterstützt.

Die zu den Straßen orientierten Fassaden des Böker Baus sind durch einen dunklen Klinker mit einem besonderen Fassadenschmuck aus Natursteinquadern an den Gebäudeecken als Eckrustika sowie regelmäßig ausgebildeten Fensterachsen in Stahlrahmen strukturiert. Sowohl die rechteckigen Fensterformate als auch die Geschoßhöhe reduzieren sich vom Erdgeschoss bis zum 2. Obergeschoss. Besonders hervorgehoben sind die Fenster durch plastisch vorspringende und hell gestrichene Fensterlaibungen aus Kunststein.

Die 60 cm starken Außenwände des Böker Baus besitzen keine zusätzliche Wärmedämmung und die Fenster entsprechen mit ihrer Einfachverglasung ebenso nicht den neuen Anforderungen der EnEV 2009. Des Weiteren erfüllt das Gebäude die heutigen Schallschutzanforderungen (z. B. Fenster) nicht.

Der Böker Bau besteht aus einem 80 m langen Hallenschiff und einem 27 m langen und 23 m breiten Anbau auf der Südwestseite an der Stachelhauser Straße. Der lange Hauptbau entlang der Weststraße ist bis zu 3 Etagen hoch. Allein das Erdgeschoss misst eine lichte Höhe von mehr als 10 m. Der Anbau dagegen geht nur über zwei Etagen und schließt ebenso mit einem flach geneigten Walmdach ab, das auf einem Stahlfachwerkbinder liegt.

Die Betondecken in den Hallen sind auf allen Geschossen vielfach mit einem rutschfesten metallischen Industriebodenbelag (Stahlblechplatten) verstärkt.

Das Objekt ist nur auf der Südwestseite unterkellert. Die lange Werksgebäude-seite wird ohne Unterkellerung von einem massiven Fundament getragen.

Aufgrund des Gefälles der Stachelhauser Straße liegt die Straße etwa 3 m unter dem EG des Böker Baus. Dadurch hat das Kellergeschoss auf der Westseite einige Fenster. Das Objekt verfügt über 2 Lastenaufzüge, aber nur einer führt bis in das 2. Obergeschoss. Auf der Rückseite des Gebäudes besteht ein massives Fluchttreppenhaus. Die Anlieferung und der Versand erfolgten über die schmale Zufahrt zur Rückseite des Böker Baus und über einen unterkellerten Zugang zum benachbarten ThyssenKrupp Werksgelände. Auf der Westseite des Objektes liegt eine Toreinfahrt, die heute jedoch baulich verschlossen ist. Für die Anlieferung bestehen im Hof eine Laderampe und 2 Tore zur Werkshalle.

Im EG des Hauptbaus überspannt ein Brückenkran mit untergehängter, Führungskanzel die Halle. Im EG und 1. OG befinden sich an den Enden der Produktionshallen jeweils Stahleinbauten als Meisterbüros. Diese Betriebsvorrichtungen werden demontiert und können eventuell an einem anderen Standort wiederverwendet werden.

Ein Gleis der normalspurigen Anschlussbahn mündete direkt auf dem Grundstück. Über eine Drehscheibe im Werkshof gelangten die Eisenbahnwaggons wahlweise in den Haupt- oder Winkelbau des Böker Baus. Heute sind die Gleise im Hof nicht mehr erhalten, aber im Hauptbau hinter dem Hoftor immer noch sichtbar. Getragen wurde die Drehscheibe durch ein zylinderförmiges Ziegelfundament im Keller, welches heute noch vorhanden ist. Die danebenliegenden Kellerräume dienten als Heizungskeller.⁵²

Der Wärmebedarf des Böker Baus wurde von den Remscheider Stadtwerken auf ca. 2.000 KW festgestellt. Im Keller existiert eine ältere Gasheizungsanlage der Firma Viessmann für das komplette Gebäude. Warmwasser wurde aber über Untertischgeräte aufbereitet. Der Stromanschluss liegt in der Weststraße. Eine Telefonleitung und eine Ruffleitung der Lastenaufzüge sind vorhanden. Die haustechnischen Anlagen werden im Zuge des Umbaus komplett erneuert. Das Walmdach des Böker Baus muss komplett saniert werden.

Bilder der Gebäudestruktur sind in der Fotodokumentation⁵³ ersichtlich.

Der Böker Bau ist laut unterer Denkmalschutzbehörde der Stadt Remscheid eines der bedeutendsten Gebäude in Remscheid. Die Unterschutzstellung erfolgte bisher nicht. Die Substanz und die Fassade des Werkgebäudes sind im

⁵² Vgl. Buschmann, Betriebsgeschichte, 2010.

Falle der Unterschutzstellung (Denkmalschutz) zu erhalten. Das in den Plänen von 1939 östlich angrenzende turmartige Verwaltungsgebäude für Betriebsbüros, Sozialamt und Betriebskrankenkasse der Bergischen Stahl-Industrie wurde nicht ausgeführt.

Das ehemalige Industriegebäude ist drittverwendungsfähig und kann einer neuen Nutzung zugeführt werden. Das Gebäude eignet sich aufgrund seiner guten Verbindungslage zur Innenstadt sehr gut als gemischtgenutztes Gewerbe- und Einzelhandelsobjekt und das Vis à vis Grundstück als Fläche für ein Parkhaus, da die Stellplätze auf dem Gelände des Böker Baus nicht nachgewiesen werden können. Der Böker Bau befindet sich am Rand des städtebaulichen Entwicklungsbereiches der Stadt Remscheid und trägt zu einer Verbesserung des Stadtbildes bei. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Vis à vis Grundstück und regelt die zukünftige Entwicklung des Remscheider Hauptbahnhofs. Unter anderem wurden bereits ein Kaufland sowie der neue Bahnhof realisiert.

⁵³ Anlage S. 1 - 6.

3.4 Masterplan Einzelhandel Remscheid

Die Remscheider Innenstadt wird im Regionalen Einzelhandelskonzept des Bergischen Städtedreiecks als Hauptzentrum für Einzelhandel eingestuft.⁵⁴ Vor allem das modernisierte Allee-Center der ECE im Remscheider Zentrum und die vielen Einzelhandelsgeschäfte auf der Einkaufsmeile Alleestraße und am Markt wirken als Einkaufsmagnet für das gesamte Bergische Land. Allein in der Innenstadt befinden sich 33 % der Einzelhandelsbetriebe.⁵⁵ Somit erreicht die Stadt Remscheid in Relation zu seiner Einwohnerzahl rund 1,50 m² Verkaufsfläche je Einwohner.⁵⁶ Das Kaufkraftniveau hängt von dem Einkommen der Bevölkerung ab und beläuft sich 2010 für Einzelhandel in Remscheid auf eine Kennziffer von 103,5. Das heißt, die Remscheider Einwohner haben 3,5 % mehr Kaufkraft für den Einzelhandel zur Verfügung als der Bundesdurchschnitt (Kaufkraftniveau Deutschland = 100). Das Kaufkraftpotenzial liegt in Remscheid bei einer Höhe von etwa 593,2 Mio. Euro.⁵⁷ Bis 2015 ist ein Anstieg der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben von etwa 5,5 % auf etwa 5.854 Euro prognostiziert.⁵⁸ Dieser wird jedoch durch die Preissteigerung und den erwarteten Bevölkerungsverlust wieder aufgewogen. Ein weiteres Problem ist der Kaufkraftabfluss zu den Oberzentren Düsseldorf und Köln in Höhe von etwa 10 %.⁵⁹ Die Folgen eines Zuwachses an Verkaufsflächen in Remscheid sind demnach eine sinkende Flächenleistung und eine Verdrängung leistungsschwacher Anbieter vom Markt. Dem soll eine Sicherung der Zentren und der Nahversorgungsangebote an wohngebietsorientierten Standorten entgegenwirken.

Das Einzelhandelskonzept ist planerische Grundlage für den städtebaulichen Gebietsentwicklungsplan Remscheid. Damit soll sich Remscheid künftig von den benachbarten Einkaufslagen Köln, Düsseldorf und Wuppertal deutlich abheben. Mit dem Projekt zum städtebaulich Entwicklungsgebiet „Remscheider Hauptbahnhof“ wurde ein guter Ansatz geschaffen. Das Gebiet liegt im Stadtteil Stachelhausen und erstreckt sich vom Hauptbahnhof im Osten, entlang der Freiheitsstraße und der Regionalbahntrasse bis zur Kreuzung Weststraße und

⁵⁴ Vgl. BBE Unternehmensberatung, Einzelhandelskonzept, 2006, S. 22.

⁵⁵ Vgl. BKR Essen, Stadtentwicklungskonzept Remscheid, 2008, S. 23.

⁵⁶ Vgl. BBE Unternehmensberatung, Einzelhandelskonzept, 2006, S. 13.

⁵⁷ Vgl. IHK, Zahlenspiegel, 2010, S. 9.

⁵⁸ Vgl. BBE Unternehmensberatung, Einzelhandelskonzept, 2006, S. 30 ff.

⁵⁹ Vgl. BKR Essen, Stadtentwicklungskonzept Remscheid, 2008, S. 23.

Pappenberger Straße (am Böker Bau als Anker) im Westen. Mit dem neu eröffneten Kaufland am Hauptbahnhof zeigen sich erste Erfolge zur Verbesserung des Nahversorgungsangebots in Remscheid. Bereits 2007 entstanden hier zwei neue Fußgängerbrücken als Verbindung der Stadtteile mit der Innenstadt.⁶⁰ Die Filiale des Kauflands, die Deutsche Bank, das Gebäude des ADAC sowie das Hotel am Bahnhof und der Böker Bau sind die Anker des Entwicklungsgebietes. Zwischen den Ankern kann sich, bei entsprechender Aufwertung des Stadtbildes, ein hochwertiger Geschäfts- und Dienstleistungsbesatz sowie Freizeiteinrichtungen entwickeln. Unter anderem ist ein Gesundheitszentrum in Kombination mit der Fabricius Klinik, zahlreichen Ärzten und dem Betriebsarztzentrum geplant. Ebenso ist in Verbindung mit dem ADAC-Standort ein Zentrum für Kfz und Kfz-Zubehör denkbar. Bisher ungenutzte Flächen zwischen der Bahntrasse und der Innenstadt werden zu Grünflächen umfunktioniert, um mehr erholungswirksame Freiräume im Stadtteil zu schaffen. Einen Anfang dafür macht die neue „Trasse des Werkzeugs“, die eine direkte Verbindungsachse zwischen den Ankern Böker Bau und Hauptbahnhof bildet.⁶¹ Der Standort Böker Bau liegt gemäß des Gebietsentwicklungsplans in einem Empfehlungsbereich für eine industrielle oder gewerbliche Nutzung. Eine Drittverwendung ist momentan eingeschränkt und muss mit einem Nutzungsmix nachhaltig in Abstimmung mit der Stadt neu aufgestellt werden.

⁶⁰ Vgl. BKR Essen, Stadtentwicklungskonzept Remscheid, 2008, S. 11.

⁶¹ Vgl. BKR Essen, Städtebauliches Entwicklungskonzept Stachelhausen, 2007, S. 56 f.

4. Projektkonzeption „Remscheid Galerie“

4.1 Planungs- und Nutzungskonzept

Die ThyssenKrupp AG beabsichtigt, den Böker Bau an einen Investor zu veräußern. Das Drittverwendungskonzept ist die Grundlage für die Projektplanung der ehemaligen Industrieimmobilie.

Mit einer Gesamtmietfläche von rund 9.088 m² bietet der Böker Bau viele Möglichkeiten einer neuen Nutzung. Durch die gegebenen Randbedingungen der Nutzungsbeschränkung (Gemengelage) des Standorts, ist eine Wohn- oder Büronutzung des Böker Baus auszuschließen. Desweiteren fallen alle Nutzungskonzepte aus, die aus Gründen der Schall- und Luftemission unvertretbar sind.

Nach ausführlicher Prüfung der bestmöglichen Nutzung des Böker Baus ist die Projektidee für ein Drittverwendungskonzept eine gemischtgenutzte Immobilie im Bereich Gewerbe- und Einzelhandel mit historischem Ambiente. Dabei handelt es sich um ein Markthallenkonzept gekoppelt mit einem Konzept für Einrichtung und Wohnaccessoires, einem Fitnessstudio und einem Wellness Center. Ein verglaster Anbau (Torhaus) mit einem Café über 2 Etagen wird zum neuen Blickfang des Gesamtobjekts. Der Branchenmix ist es, der die Attraktivität des Böker Baus in einem multikulturellen Umfeld wie Stachelhausen ausmacht und nicht zuletzt der historische Charme des ehemaligen Industriegebäudes. Vorbild sind die Markthallen in Dresden und Stuttgart, die mit ihrem Branchenmix zu den erfolgreichsten Markthallen in Deutschland zählen.⁶² Der Böker Bau wird durch das neue Nutzungskonzept das Stadtgebiet besser an die Innenstadt anschließen und eine Nahversorgung für die angrenzenden Wohngebiete Kremenholl und Hohenhagen bieten.

⁶² Vgl. GfK GeoMarketing, Studie Markthallen, 2010.

4.1.1 Marketing Name

Der richtige Marketing Name für das Gesamtobjekt ist wichtig. Aufgrund des neuen Branchenmixes und der Galerie im Erdgeschoss ist „Remscheid Galerie“ eine passende neue Bezeichnung für das Gesamtobjekt. Der markante Stahlträgerbau des ehemaligen Industriegebäudes ist Teil des neuen Logos der Remscheid Galerie. Das Centermanagement der Galerie betreut die Mieter und leitet die Werbegemeinschaft.



Abb. 16: Logo „Remscheid Galerie“

4.1.2 Gewerbekonzepte

4.1.2.1 Markthalle

Im EG ist ein Markthallenkonzept geplant, mit regionalen Einzelhändlern die regionale und internationale Spezialitäten anbieten. Damit wird der regionale Einzelhandel unterstützt und das Konzept hebt sich vom naheliegenden Lebensmittelvollsortimenter Kaufland ab. Besonders die Wohngebiete Honsberg und Kremenholz profitieren von einem

Nahversorgungskonzept und durch den neuen attraktiven Anschluss an die Innenstadt. Ein großer Teil der Laufkundschaft wird aus den Einzugsgebieten Stachelhausen, Honsberg, Kremenholz und Blumental stammen. Auf einer Verkaufsfläche von 2.090 m² breitet sich ein umfangreiches Angebot verschiedener Feinkostwaren aus. Neben Obst und Gemüse aus aller Welt wird es eine umfangreiche Auswahl lokaler Fleisch- und Wurstwaren, Backwaren, frischer Fische, verschiedenster Käsesorten, edler Weine mit Probierstube, exotischer Gewürze und vielem mehr geben. Neben den farbenreichen Obst und Gemüseständen wird ein Blumenstand ein weiterer Blickfang in der Markthalle sein. Die Kunden werden von der Frische und Qualität der Produkte und dem Service ihrer regional bekannten Händler profitieren. Kleinere Gastronomiebereiche sollen zum verweilen und genießen einladen. Das multikulturelle Angebot und die dadurch entstehende Atmosphäre in der Markthalle werden gut mit dem Einzugsgebiet harmonisieren.

Folgende Produkte werden in der Markthalle angeboten:

- | | |
|---------------------------------|------------------------|
| - Obst und Gemüse | - Oliven |
| - Bäckerei- und Konditoreiwaren | - Gewürze |
| - Fleisch- und Wurstwaren | - Wein |
| - Wild und Geflügelprodukte | - Tee |
| - Fisch | - Blumen |
| - Käse | - Frische Säfte |
| - Teigwaren und frische Eier | - Biologisches Angebot |

Der Haupteingang wird auf der Ostseite des Gebäudes liegen. Zwei weitere Eingänge zur Markthalle werden auf der Nord- und Westseite entstehen. Die einzelnen Stände können mit LKWs bis 11 Tonnen beliefert werden. Die Anlieferung erfolgt am Westtor des Böker Baus.

An Stelle einer Markthalle mit einzelnen Standmietern ist auch ein Edeka Frische Markt vorstellbar. Aufgrund der Anlieferungssituation am Objekt ist solch ein Konzept allerdings nur mit Einschränkungen umsetzbar.

4.1.2.2 Einrichtung und Wohnaccessoires

Das EG besitzt eine lichte Höhe von über 10 m. Daher ist eine Zwischenetage als Galerie geplant. Auf dieser Fläche erwarten den Besucher ein Konzept für Einrichtung und Wohnaccessoires mit ausgesuchten Artikeln für Haus und Garten. Auf einer Verkaufsfläche von 1.915 m² wird eine einzigartige Wohnkultur mit stimmungsvollen Themenwelten geschaffen. In den Kategorien Wohnen, Küche, Tischdekoration, Bett & Bad sowie Garten machen dekorative und ideenreiche Accessoires, ausgefallene Schmuckstücke, edle Stoffe und Porzellan den Besuch zu einer Reise in die Welt der schönen Dinge.

Eine besondere Atmosphäre erhält das Konzept durch die Galerie. Über offene Lufträume gelangt mehr Licht auf beide Ebenen und der Kunde sieht was in der Markthalle passiert.

Die Galerie bietet viel Platz für Anregungen zu ausgefallenen Wohnideen, ob modern oder im Landhausstil, professionelles Küchenzubehör oder alles fürs Kinderzimmer. Von Porzellan bis zum Besteck, von der Designerleuchte bis zum schmuckvollen Spiegel oder auch von der Tischdekoration zum Sofakissen reicht das Sortiment zum Thema Wohnen. Eine Auswahl von

hochwertiger Bettwäsche und dekorativen Tagesdecken gehören zum Sortiment Schlafraum. In der Stoffabteilung gibt es schöne Stoffe aus der ganzen Welt. Neben hochwertigen Gartenmöbeln, Terrakottagefäßen und Festdekorationen werden Arbeitsgeräte, Grills und Barbecue-Zubehör stilvoll präsentiert.

Zwischen den Wohnaccessoires liegen Bücher und Fachzeitschriften zum jeweiligen Thema. Bildbände, Reisebücher, Weinführer und Kochbücher über Trends und Tipps runden das Angebot ab.

Die Anlieferung erfolgt über das Westtor und den Hof des Böker Baus. Alle Lieferungen für das Geschäft können über 3 Lastenaufzüge zur Verkaufsfläche befördert werden. Direkt auf der Galerie Ebene gibt es ein kleineres Handlager für Accessoires. Im Untergeschoss ist ein Abhollager für größere Einrichtungsgegenstände vorgesehen. Zwei Lastenaufzüge befördern die Ware in das UG des Gebäudes. Eine Abholmöglichkeit für den Kunden besteht im Hof des Böker Baus und kann mit dem Auto angefahren werden. Doch viele der großen Einrichtungs- und Möbelstücke werden ausschließlich bestellt und dann direkt zum Kunden geliefert.

Die Galerie ist für den Kunden im Inneren der Markthalle über 2 offene Stahltreppen und einen Personenaufzug erreichbar. Einen weiteren Zugang wird es über das Treppenhaus des neuen Glasanbaus geben.

Vorstellbar sind hier Konzepte wie Depot der Gries Deco Company oder Butlers.



Abb. 17: Einrichtung und Wohnaccessoires
Quelle: Merz & Benzing, Broschüre, 2010.

4.1.2.3 Fitnessstudio

Im 1. OG des Gebäudes wird auf 2.275 m² mit einer Raumtiefe von 21 m, einer lichten Höhe von 6,5 m und einer 10t / m² tragfähigen Decke ein modernes Fitnessstudio entstehen. Das Studiokonzept soll ausschließlich auf den Säulen Ausdauer, Kraft und Gesundheit (Reha) basieren. Die Trainer betreuen die Mitglieder täglich von 8 bis 22 Uhr und informieren nicht nur über das auf den Kunden individuell abgestimmte Fitnessprogramm, sondern auch über die richtige Ernährung. Das Konzept verzichtet bewusst auf teure Zusatzangebote wie Wellness, Sauna und Kurse. Damit kann den Mitgliedern eine hohe Qualität für einen günstigen Preis angeboten werden. Kursräume sind im Konzept nicht vorgesehen, können bei Bedarf aber auch im hinteren Bereich des Böker Baus eingezogen werden. Idealerweise werden die Umkleiden und Duschräume am Eingangsbereich platziert. Das Fitnessstudio ist über einen separaten Zugang im neuen Glasanbau erreichbar und hat an 365 Tagen 24 Stunden geöffnet. Von Ebene 5 des gegenüberliegenden Parkhauses führt direkt eine Brücke zur Fitnessetage.

4.1.2.4 Wellness

Im 2. OG des historischen Gebäudes wird in einem einzigartigen Ambiente ein Wellness Center geschaffen, das auf 1.665 m² in die 3 Bereiche Beauty, Massagen und Sauna gegliedert sein wird. Ein Ort für Schönheit, Verweilen und Wohlbefinden. Der Kunde nimmt hier mit Hilfe individuell abgestimmten Behandlungen und Produkten eine Auszeit von Stress, Druck, Unruhe und Verspannung. Bereits im Empfangsbereich betritt er eine Oase der Ruhe und Harmonie. Sanfte Entspannungsmusik erklingt unaufdringlich in den mediterran gestalteten und tageslichthellen Räumen. Im Beautybereich werden Maniküre, Pediküre und verschiedene kosmetische Gesichtsbehandlungen für Mann und Frau angeboten. Im Mittelpunkt des Wellnesskonzeptes stehen Entspannung und Wohlbefinden. Deshalb liegt der Massagebereich zwischen den Bereichen Beauty und Sauna. Der Kunde kann sich in den extra Umkleideräumen sowie auch direkt im Massageraum für seine Behandlung umziehen. Das Massageangebot reicht von der klassischen Massage über Reflexzonenmassage der Hände und Füße bis hin zu speziellen Massagetechniken wie die Shiatsu-, Ayurveda-, Thai-, Lymphdrainage-, Hot Stone- oder Aroma Massage. Im

hinteren Teil des Wellness Centers liegt ein großzügiger Saunabereich mit viel Platz für 3 verschiedene Saunen, einem Whirlpool, einem Tauchbecken und einer Ruhezone mit einer reizvollen, angenehmen Atmosphäre und angrenzender Dachterrasse. Im Mittelpunkt des Saunabereichs befinden sich extra Duschen zum Abkühlen.

Der Saunabereich kann auch unabhängig von den beiden anderen Bereichen besucht werden. Der Kunde hat ebenso die Möglichkeit sich sein individuelles Wellness Pakete zusammenzustellen. Natürlich sind auch alle Behandlungen einzeln buchbar. Auch das Wellness Center ist über einen separaten Zugang im neuen Glasanbau erreichbar.

4.1.3 Torhaus aus Glas und Stahl

Am Standort des ursprünglich 1939 geplanten Turmgebäudes soll ein verglaster Anbau für Treppenhaus und Aufzug entstehen. Die unteren Etagen eignen sich mit 134 m² gut für ein mehrstöckiges Café mit Außenbereich. Das Fitnessstudio und das Wellness Center sind für den Kunden ausschließlich über einen separaten Eingang zum Treppenhaus des Glasanbaus erreichbar. Dieser Eingang liegt erkennbar neben dem Haupteingang der Remscheid Galerie.

4.1.4 Parkhaus

Zum Objekt gehört ein mit Efeu begrüntes Parkhaus, dass auf dem Vis à vis Grundstück entsteht. Das Parkhaus wird aus einem Stahl-Systembau bestehen mit 243 Parkflächen auf 5 Ebenen. Von Ebene 5 gelangt der Besucher über eine offene Brücke direkt zur Fitnessetage der Remscheid Galerie. Durch die Brücke erhält das Gesamtobjekt eine Art werbewirksames Tor, das den Stahlträgerbau im Innern des Böker Baus widerspiegelt.

4.2 Marktanalyse

4.2.1 Quantitative Markt-/ Nutzungskonzeptionsanalyse

Die Remscheid Galerie liegt in unmittelbarer Nähe der stark frequentierten städtischen Verkehrsachsen B229 und einem dichten Wohn- und Geschäftsumfeld. Desweiteren verfügt das Objekt über eine gut sichtbare werbliche Präsentation zur angrenzenden Umgebung und Infrastruktur.

Gewerbekonzept – Markthalle

Flächennachfrage:	variabel
Laufzeit der Mietverträge:	
Centermanagement mit Generalmietvertrag	Generalmieten: 15 Jahre + 2 x 5 Jahre Option auf Verlängerung
kleine Händler	1 bis 3 Jahre und der Option auf Verlängerung
Mietpreisanalyse:	8 bis 12 €/m ²

Die Umsatzerwartung im Einzelhandel für Nahrungs- und Genussmittel lag 2005 in Remscheid bei 210 Mio. Euro. Die Konsumenten ernähren sich tendenziell gesünder und achten mehr auf den Kauf von regionalen Bio-Produkten, was künftig ein qualitatives Wachstum von Convenience Produkten bewirkt.⁶³

Gewerbekonzept – Einrichtung und Wohnaccessoires

Flächennachfrage:	mindestens zwischen 450 und 1.200 m ² Verkaufsfläche
Laufzeit des Mietvertrages:	10 bis 13 Jahre + 2 x 5 Jahr Option auf Verlängerung
Mietpreisanalyse:	8 bis 12 €/m ²

Die Umsatzerwartung im Einzelhandel für Möbel und Einrichtung lag 2005 in Remscheid bei 83 Mio. Euro. Mit steigendem Haushaltsbestand nimmt der Bereich Möbel und Einrichtungen künftig leicht zu.⁶⁴

⁶³ Vgl. BBE Unternehmensberatung, Einzelhandelskonzept, 2006, S. 54.

⁶⁴ Vgl. BBE Unternehmensberatung, Einzelhandelskonzept, 2006, S. 54.

Gewerbekonzept – Fitnessstudio

Flächennachfrage:	1.700 bis 2.500 m ²
Laufzeit des Mietvertrages:	ab 10 Jahre und der Option auf 2 x 5 Jahre
Mietpreisanalyse:	8 bis 12 €/m ²
Mitgliedsbeitrag pro Monat:	16,90 Euro

Die Umsatzerwartung im Einzelhandel für Spiel, Sport und Hobby lag 2005 in Remscheid bei 14 Mio. Euro. Die Kunden achten mehr auf Ihre Gesundheit und ihren Körper und treiben mehr Sport, was in Zukunft einen weiteren Anstieg im Bereich Sport bewirkt.⁶⁵

Gewerbekonzept - Wellness

Flächennachfrage:	1.000 bis 2.000 m ² Nutzfläche
Laufzeit des Mietvertrages:	ab 10 Jahre und der Option auf 2 x 5 Jahre
Mietpreisanalyse:	12 bis 16 €/m ²

Die Umsatzerwartung im Einzelhandel für Gesundheit und Körperpflege lag 2005 in Remscheid bei 69 Mio. Euro. Durch das steigende Gesundheitsbewusstsein der Kunden und ihr Streben nach einem jungen Aussehen wird auch der Bereich Gesundheit und Körperpflege künftig weiter wachsen.⁶⁶

4.2.2 Qualitative Markt-/ Nutzungskonzeptionsanalyse

Das Einzugsgebiet der Remscheid Galerie resultiert aus der Austauschbeziehung zwischen dem Angebotsstandort für Lebensmittel, Einrichtung, Fitness und Wellness und dem Wohnort der Nachfrager. Die unterschiedlichen Abgrenzungen der konzeptbezogenen Einzugsgebiete dienen der Ermittlung des externen Nachfragepotenzials für den Einzelhandelsstandort. Die Stadt Remscheid stellt für die gesamte Galerie das Kerneinzugsgebiet dar. Dabei spielen die ausgezeichnete fußläufige Erreichbarkeit der Remscheid Galerie und der gute Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr eine große Rolle. Die Kundenbindung lässt jedoch mit zunehmender Entfernung zum Angebotsstandort nach. Damit bildet das umliegende bergische Land

⁶⁵ Vgl. BBE Unternehmensberatung, Einzelhandelskonzept, 2006, S. 54.

einschließlich der Städte Wuppertal und Solingen das weitere Einzugsgebiet für die Remscheid Galerie. Die Industriestadt besitzt im Bergischen Städtedreieck die höchste Arbeitsplatzzentralität und kommt damit auf rund 4.000 zusätzliche Einpendler täglich. Durch die optimale Verkehrsanbindung des Standortes und den ausreichenden Parkflächen stellen die Pendler eine weitere Zielgruppe für die Galerie dar.

Gewerbekonzept – Markthalle

Zielgruppendefinition und kundenspezifische Anforderungen:

Das Lebensmittelsortiment der einzelnen Markthallenstände richtet sich nicht ausschließlich an Bioverwender, sondern an Privatkunden, die Wert auf frische regionale und reife exotische Produkte legen. Zur Zielgruppe gehören neben der Laufkundschaft der nahgelegenen Wohngebiete auch alle Haushalte im Kerneinzugsgebiet Remscheid und die Pendler aus dem weiteren Einzugsgebiet. Dem Kunden sind die Qualität, der Geschmack und eine kompetente Beratung zum Produkt und dessen Zubereitung wichtig.

Kaufkraft:

Die Kaufkraft lag 2005 in der Branche für Nahrungs- und Genussmittel in Remscheid bei 227 Mio. Euro und die Umsatz-Kaufkraft-Relation bei 93 %. Dennoch ist im Bereich Lebensmittel derzeit ein Kaufkraftabfluss im Einzelhandel festzustellen.⁶⁷ Dies gilt es aufzuhalten und durch Attraktivität gegenzusteuern.

Öffnungszeiten:

Für die Markthalle sind folgende Öffnungszeiten empfehlenswert:

Montag bis Freitag 7:00 – 22:00 Uhr

Samstag 7:00 – 20:00 Uhr

⁶⁶ Vgl. BBE Unternehmensberatung, Einzelhandelskonzept, 2006, S. 54.

⁶⁷ Vgl. BBE Unternehmensberatung, Einzelhandelskonzept, 2006, S. 33, 56.

Gewerbekonzept - Einrichtung und Wohnaccessoires**Zielgruppendefinition und kundenspezifische Anforderungen:**

Das Sortiment richtet sich an alle Privatkunden, die schöne Dinge mögen oder einfach auf der Suche nach neuen Wohnideen oder einem stilvollen Geschenk sind. Die Zielgruppe ist altersunabhängig und stammt hauptsächlich aus dem Kerneinzugsgebiet Remscheid. Ein Großteil der Kunden werden Besucher der Markthalle sein, die noch einen Bummel durch die bunte Welt der Wohnaccessoires unternehmen.

Kaufkraft:

Die Kaufkraft lag 2005 in der Branche für Möbel und Einrichtung in Remscheid bei 65 Mio. Euro und die Umsatz-Kaufkraft-Relation bei 128 %. Vor allem bei Einrichtungsbedarf werden derzeit nennenswerte Kaufkraftzuflüsse im Einzelhandel erzielt.⁶⁸

Öffnungszeiten:

Für das Einrichtung und Wohnaccessoire Konzept sind folgende Öffnungszeiten empfehlenswert:

Montag bis Freitag 9:30 – 22:00 Uhr

Samstag 9:00 – 20:00 Uhr

Gewerbekonzept - Fitnessstudio**Zielgruppendefinition und kundenspezifische Anforderungen:**

Das Fitnessangebot richtet sich an alle, die etwas für ihren Körper und ihr Wohlbefinden tun möchten. Der Privatkunde legt Wert auf ein individuell abgestimmtes Fitnessprogramm ausschließlich mit Ausdauer- und Kraftgeräten, eine damit verbundene professionelle Ernährungsberatung und eine kompetente Trainerbetreuung. Das Fitnessangebot ist durch seinen Verzicht auf Zusatzleistungen wie Kurse qualitativ hochwertig und vergleichsweise preisgünstig. Damit sich jeder Kunde wohlfühlt und nicht ausschließlich Bodybuilder trainieren, verzichtet das Studio auf Spiegelwände. Die Zielgruppe ist ab 18 Jahre altersunabhängig, ein gemischtes Publikum und stammt hauptsächlich aus dem Kerneinzugsgebiet Remscheid und den nahgelegenen

⁶⁸ Vgl. BBE Unternehmensberatung, Einzelhandelskonzept, 2006, S. 33, 56.

Ortschaften. Das komplette Studio ist vollkommen barrierefrei eingerichtet und über einen Aufzug oder die Brücke von Ebene 5 des Parkhauses auch für Behinderte erreichbar. Die Mitglieder können das Studio ihrem Tagesablauf angepasst zu jeder Tages und Nachtzeit besuchen.

Kaufkraft:

Die Kaufkraft lag 2005 in der Branche für Spiel, Sport und Hobby in Remscheid bei 32 Mio. Euro und die Umsatz-Kaufkraft-Relation bei 43 %.⁶⁹

Öffnungszeiten:

Für das Fitnessstudio sind durchgängige Öffnungszeiten empfehlenswert:

24 Stunden am Tag, 365 Tage im Jahr

Die Trainer betreuen die Mitglieder täglich von 8 bis 22 Uhr.

Gewerbekonzept - Wellness**Zielgruppendefinition und kundenspezifische Anforderungen:**

Das umfangreiche Angebot an Beautybehandlungen, Massagen und dem großzügigen Saunabereich richtet sich an alle Privatkunden die dem hektischen Alltag entfliehen möchten und auf der Suche nach Ruhe und Entspannung sind. Die Kunden des Beautybereichs buchen kosmetische Behandlungen für Schönheit und Wohlbefinden. Den Massagebereich besuchen Kunden mit klassischen Verspannungen durch Büroarbeit, zu wenig Sport, einer permanenten Fehlhaltung oder Stress als auch Kunden mit körperlichen Beschwerden und Ältere zum Muskelaufbau. Eine fachgerechte angewandte Massage kann Verspannungen und Schmerzen lindern und vorbeugen. Ebenso kann der Arzt Massagen verschreiben und den Patienten an die Massageeinrichtung überweisen. Im Saunabereich kann der Besucher auch unabhängig von Behandlungen entspannen und Ruhe finden. Ebenso ist eine Entspannung in der Sauna die optimale Basis für eine anschließende Massage. Deshalb stellen sich viele Kunden ein individuelles Wellnesspaket zusammen. Die Zielgruppe sind Männer und Frauen ab 20 Jahre und aus dem Kerneinzugsgebiet Remscheid als auch aus dem gesamten weiteren Einzugsgebiet Bergisches Land.

⁶⁹ Vgl. BBE Unternehmensberatung, Einzelhandelskonzept, 2006, S. 33, 56.

Kaufkraft:

Die Kaufkraft lag 2005 in der Branche für Gesundheit und Körperpflege in Remscheid bei 87 Mio. Euro und die Umsatz-Kaufkraft-Relation bei 79 %.⁷⁰

Öffnungszeiten:

Für das Wellness Center sind folgende Öffnungszeiten empfehlenswert:

Montag bis Freitag 9:30 – 22:00 Uhr

Samstag 9:30 – 22:00 Uhr

Sonntag 9:30 – 20:00 Uhr

⁷⁰ Vgl. BBE Unternehmensberatung, Einzelhandelskonzept, 2006, S. 33, 56.

4.3 Wettbewerbsanalyse

Da die Remscheid Galerie eine gemischtgenutzte Immobilie im Bereich Gewerbe- und Einzelhandel ist, erfolgt die Wettbewerbsanalyse nach den verschiedenen Nutzungskonzepten in 4 Teilen.

4.3.1 Markthalle

In Remscheid bestehen in der Branche Lebensmittel und Genussmittel 716 Einzelhandelsbetriebe. Supermärkte und Lebensmittel-Discounter verfügen im Schnitt über eine Verkaufsfläche von knapp 700 m².⁷¹

Betriebe mit Kernsortiment	Anzahl Betriebe
<u>Nahrungs- und Genussmittel</u>	<u>in Remscheid</u>
Kauf- und Warenhäuser	13
SB-Warenhäuser/Verbrauchermärkte	4
Supermärkte	12
Lebensmittel-Discounter	23
Fachmärkte	56
Fachgeschäfte/sonstige	608
Summe	716

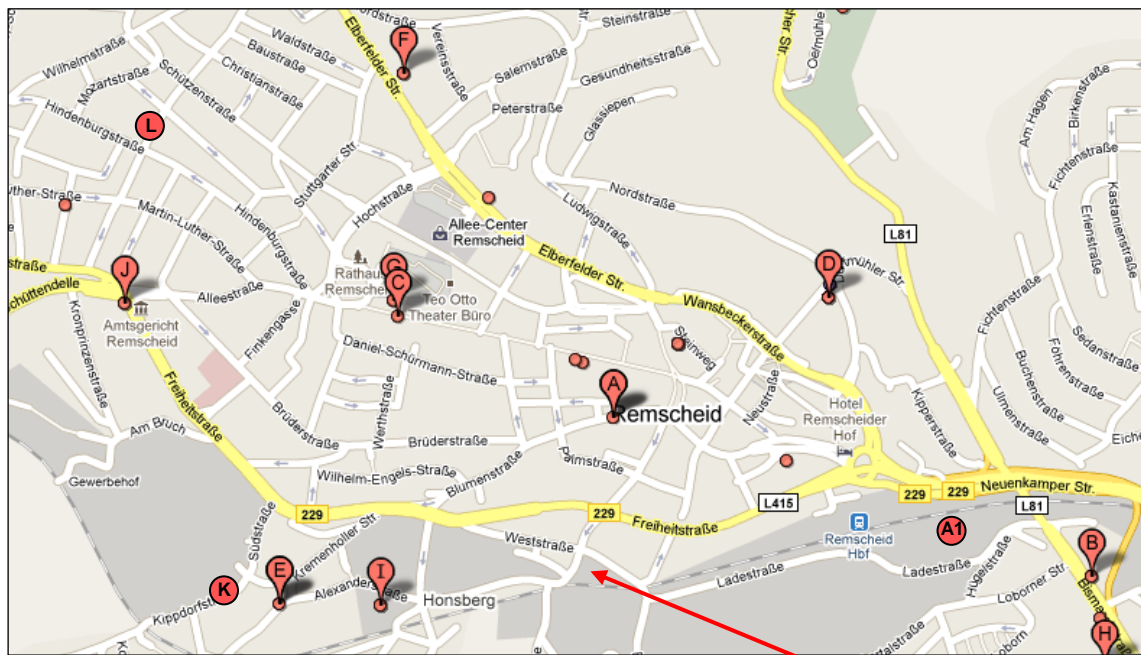
Konkurrenten innerhalb Remscheids

In direkter Umgebung der Markthalle wurden 12 größere Einzelhandelsbetriebe der Branche für Lebensmittel und Genussmittel identifiziert. Kleinere Lebensmittelgeschäfte und die Wochenmärkte bleiben in der Wettbewerbsanalyse unberücksichtigt. Eine Übersicht über alle wesentlichen Konkurrenzunternehmen der Branche und ihre Standorte ist im Anhang auf S. 24 tabellarisch dargestellt.

Die Entfernung zwischen dem Wohnstandort und dem Grundversorgungsangebot sollte für eine fußläufige Erreichbarkeit maximal 500 bis 1.000 m betragen. In der Standortübersicht (Abb. 18) ist erkennbar, dass es in einigen Bereichen des Stadtgebietes schon mehrfache Überlappungen dieser Radien gibt. Der Standort Böker Bau liegt jedoch für ein Markthallen Konzept zwischen

⁷¹ Vgl. BBE Unternehmensberatung, Einzelhandelskonzept, 2006, S. 20 f.

den zwei Wohngebieten Kremenholz und Honsberg und der Innenstadt sehr günstig. In der Stadt gibt es noch keine Markthalle und alle wesentlichen Konkurrenzunternehmen verfolgen als Vollsortimenter oder Discounter andere Konzepte mit einem breiteren Sortiment und niedriger Qualität. Eine Wirkungsanalyse durch ein Einzelhandelsgutachten wird empfohlen.



Remscheid Galerie

Abb. 18: Standortübersicht der Markthallen Konkurrenten

Quelle: Google Maps/Remscheid/Lebensmittel

Image und Leistungen der Konkurrenz

A1 Kaufland

Kaufland ist ein internationales Handelsunternehmen mit einer Sortimentsauswahl von bis zu 60.000 Artikeln auf ca. 4.500 m² Verkaufsfläche (zzgl. Nebenflächen). Im Mittelpunkt jeder Filiale stehen eine Frischeabteilung für Obst und Gemüse, Molkereiprodukte sowie Fleisch, Wurst, Käse und Fisch. Dabei legt das Unternehmen Wert auf Produkte regionaler Lieferanten. Weitere Warengruppen des Vollsortimenters sind Haushaltswaren, Elektroartikel, Textilien, Schreibwaren, Spielwaren und Saisonartikel. Als SB-Warenhauskette ist es dem Unternehmen möglich, etliche Artikel in seinen Filialen zu Discount-Billigpreisen anzubieten. Die neu eröffnete Kauflandfiliale ist Teil des

Entwicklungsgebiets „Remscheider Hauptbahnhof“ und hat Montag bis Samstag von 7:00 bis 22:00 Uhr geöffnet.

A Erciyes Lebensmittel GmbH

Erciyes Lebensmittel ist ein großer Einkaufsmarkt mit hauptsächlich türkischen Lebensmitteln. Das Geschäft liegt direkt in der Remscheider Innenstadt. Die große Auswahl an frischem Obst und Gemüse und exotischen Früchten überzeugt mit einer sehr guten Qualität. Das Preis- / Leistungsverhältnis stimmt und die Kunden wissen die freundliche Beratung zu schätzen.

B, F, I Kaufpark GmbH & Co OHG

Kaufpark ist ein regional tätiges Filialunternehmen des Lebensmittel-einzelhandels mit einem breiten Sortiment an Lebensmitteln und Haushaltsartikeln für den täglichen Bedarf. Das Unternehmen gehört zur europaweit agierenden REWE-Handelsgruppe und ist damit in der Lage, seine Waren zu marktgerechten und Dauerbilligpreisen anzubieten. In Remscheid gibt es 6 Kaufpark Filialen. Drei davon bestehen im gleichen Stadtteil wie die zukünftige Remscheid Galerie und haben Montag bis Samstag von 7:00 bis 20:00 bzw. 21:00 Uhr geöffnet. Die nahelegenste Filiale ist der Standort Alexanderstraße, welche augenscheinlich nicht stark frequentiert wird. Die Filiale entspricht in ihrem Erscheinungsbild nicht den heutigen Anforderungen der Kunden.

C Plus Warenhandels-GmbH

Plus ist ein Lebensmitteldiscounter mit einem weiteren Konsumgüterangebot des täglichen Bedarfs. Die Remscheider Filiale wird jedoch spätestens ab Juli 2010 in das Filialnetz von Netto Marken-Discount integriert. Als Netto Markt wird der Sortimentsschwerpunkt mit ca. 3.500 Artikeln auf einer Vielzahl von Frische-Produkten wie Obst und Gemüse, SB-Fleisch und SB-Wurstartikel sowie Molkereiprodukte liegen. Der Markt führt dann auch ein umfangreiches BIO-Sortiment und Produkte regionaler Lieferanten. Zum weiteren Angebot der Discountkette gehören ebenso Haushaltsartikel für den täglichen Bedarf. Die Filiale wird zweckmäßig ausgestattet, um Kosten einzusparen. Dafür bietet Netto eine gute Qualität zu Discountpreisen. Die Netto Filiale hat Montag bis Samstag von 7:00 bis 20:00 geöffnet.

D, H, J, K Aldi Nord

Aldi Nord ist ein internationaler Lebensmitteldiscounter mit einem etwas schmaleren Warensortiment auf ca. 800 m² Verkaufsfläche, Tendenz zu 1.000m² Verkaufsfläche. Die Filialen sind nicht zu groß und die Warenpräsentation nicht besonders aufwändig gestaltet. Dafür sind niedrige Discountpreise möglich. In Remscheid gibt es 10 Aldi Filialen und 4 davon im gleichen Stadtteil wie die zukünftige Remscheid Galerie. Der Aldi Markt an der Kippdorfstraße liegt am nächsten zur Remscheid Galerie. Die Discountmärkte haben alle Montag bis Freitag von 8:00 bis 20:00 Uhr und am Samstag von 8:00 bis 18:00 bzw. 20:00 Uhr geöffnet.

E Huzur Süper Market

Huzur Süper Market ist ein türkischer Lebensmittelmarkt und liegt in unmittelbarer Nähe zur Remscheid Galerie. Das Geschäft hat Montag bis Freitag von 7:00 bis 19:00 Uhr und am Samstag von 7:00 bis 17:00 Uhr geöffnet.

G real,- SB Warenhaus

Real ist ein internationaler Vollsortimenter mit einem vielfältigen Lebensmittelangebot, einem ansprechendem Preis-Leistungs-Verhältnis und einem hohen Anteil an Frischeprodukten. Dieses wird auf insgesamt ca. 8.000 m² durch ein umfangreiches Sortiment von Haushaltsprodukten des täglichen Bedarfs über Elektrogeräte bis hin zur Bekleidung ergänzt. Real bietet ein Sortiment von bis zu 80.000 Artikeln an und die Filiale in Remscheid ist dementsprechend groß. Allerdings kommt es an den Kassen immer wieder zu langen Wartezeiten für den Kunden. Der Real Markt in Remscheid hat Montag bis Mittwoch von 8:00 bis 20:00 Uhr und Donnerstag bis Samstag von 8:00 bis 22:00 Uhr geöffnet.

L Netto Diskont Vertriebs GmbH

Der deutsche Lebensmitteldiscounter Netto ist ein stetig wachsendes Unternehmen. Bei einer Sortimentsauswahl von über 3.500 Artikeln liegt der Schwerpunkt bei einer Vielzahl von Frischeprodukten wie Obst und Gemüse, SB-Fleisch und SB-Wurstartikel sowie Molkereiprodukte. Alle Märkte führen ein umfangreiches BIO-Sortiment und Produkte regionaler Lieferanten. Die

Einrichtung in den Filialen ist kostengünstig und zweckmäßig. Dafür bietet Netto eine gute Qualität zu günstigen Preisen. Der Netto Markt in Remscheid hat Montag bis Samstag von 07:00 bis 20:00 geöffnet.

Stärken und Schwächen Analyse der Wettbewerber

Eine Einschätzung aller Stärken und Schwächen der Konkurrenzunternehmen ist in einer Tabelle zusammengefasst, Anhang S. 27 bis 28.

Konfliktanalyse (Abb. 19)

Alle Konkurrenzunternehmen führen als Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel. Die Supermärkte unterscheiden sich aber stark von einem lebendigen Markthallenkonzept mit historischem Ambiente. Die Handelsketten Kaufpark, Aldi, und Netto sind mit mehreren Filialen in Remscheid vertreten und können ihre Ware zu Discount-Billigpreisen anbieten. Aufgrund des SB-Einzelhandelskonzepts, der mittleren Qualität der Frischeprodukte und der fehlenden Kundenberatung, stellen sie keine starke Konkurrenz dar. In der Nachbarschaft der Markthalle liegen ein rein türkisches Lebensmittelgeschäft, eine nicht konkurrenzfähige Kaufpark Filiale und ein Aldi Markt. Es ist abzusehen, dass die Kaufpark Filiale nicht mehr lange bestehen bleibt. Der Aldi Markt auf der Kippdorfstraße ist für die angrenzenden Wohngebiete bisher der nahelegenste Grundversorger. Erciyes Lebensmittel ist keine Handelskette, aber mit seiner guten Qualität der Produkte und der Innenstadtlage ein ernst zu nehmender Konkurrent. Als türkischer Lebensmittelmarkt integriert sich der Supermarkt gut in das multikulturelle Umfeld. Er liegt jedoch für eine starke Beeinflussung weit genug von der Markthalle entfernt. Das Kaufland wurde erst neu eröffnet und bildet einen der Anker des Entwicklungsgebietes „Remscheider Hauptbahnhof“. Es stellt durch seine Lage und das breite Sortiment mit einem partiellen Angebot regionaler Produkte den größten Mitanbieter dar. Es ist aber aufgrund der Strukturen und Qualitätsunterschiede mit der Aufenthaltsqualität der Markthalle in der zukünftigen Remscheid Galerie nicht vergleichbar.

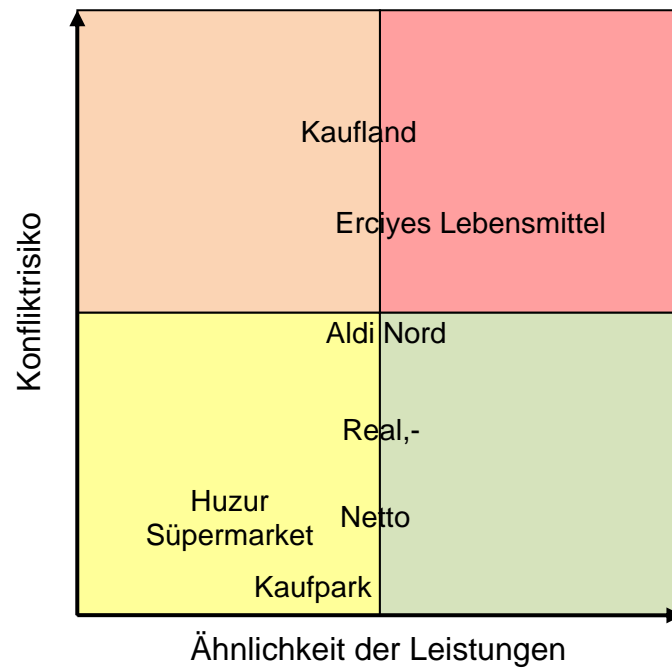


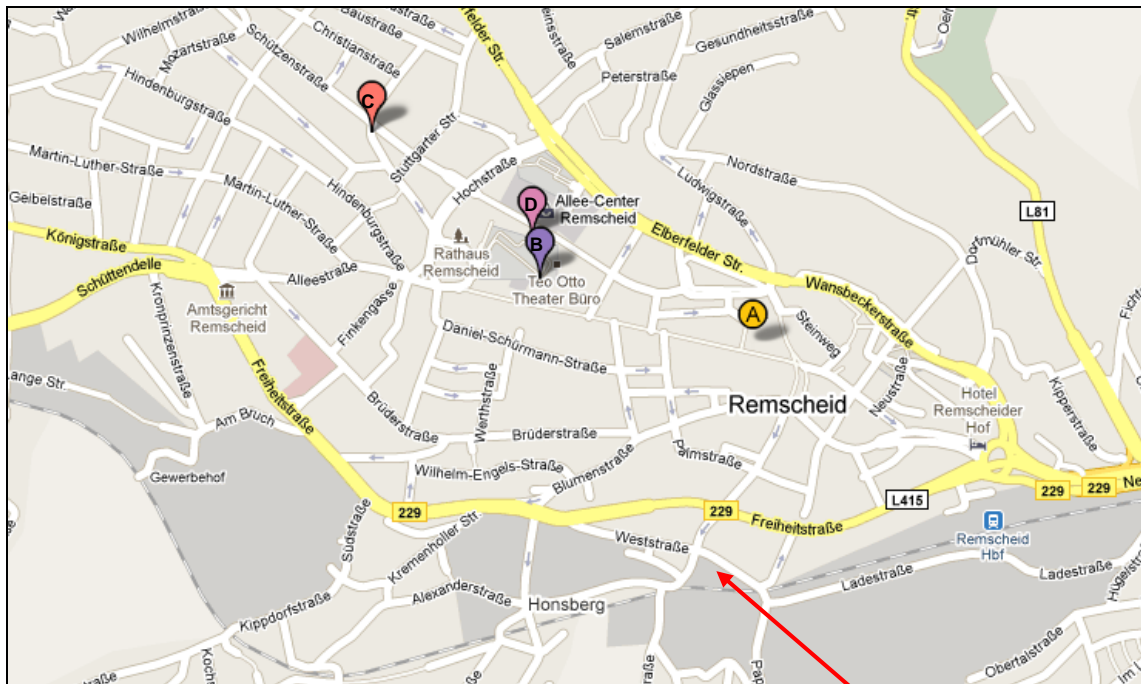
Abb. 19: Konfliktanalyse Markthalle

4.3.2 Einrichtung und Wohnaccessoires

Konkurrenten innerhalb Remscheids

In direkter Umgebung der Remscheid Galerie wurden 4 Einzelhandelsbetriebe der Branche Einrichtung und Wohnaccessoires identifiziert. Eine Übersicht über alle wesentlichen Konkurrenzunternehmen der Branche und ihre Standorte ist im Anhang auf S. 25 tabellarisch dargestellt.

In der Standortübersicht (Abb. 20) ist erkennbar, dass alle 4 Konkurrenzgeschäfte fußläufig entfernt in der Innenstadt liegen. Ein Geschäft für Einrichtung und Wohnaccessoires wäre am neuen Standort der Remscheid Galerie das Erste dieser Art südlich der Innenstadt.



Remscheid Galerie

Abb. 20: Standortübersicht der Wohnaccessoires Konkurrenten

Quelle: Google Maps/Remscheid/Dekoration

Image und Leistungen der Konkurrenz

A Strauss Innovation GmbH & Co. KG

Das Lifestyle-Unternehmen Strauss Innovation ist in Deutschland mit fast 100 Filialen vertreten. Es bietet exklusive aber bezahlbare Waren aus den Bereichen Mode, Möbel, Accessoires, Kosmetika und einem breit gefächerten Food Sortiment von erlesenen Weinen und feinsten Pasta zu edlen Süßwaren wie Gebäck, Pralinen oder englischer Marmelade.

B Cult At Home GmbH

Cult At Home ist ein Einzelhandelskonzept für außergewöhnliche Wohnaccessoires, Möbel und Geschenke, passend für jeden Einrichtungsstil. Das Unternehmen betreibt bundesweit über 60 etablierte Filialen. Auf nur etwa 150 m² Verkaufsfläche geht der Kunde in einer unverwechselbaren Atmosphäre auf Entdeckungsreise durch verschiedene Themenwelten. In einer stilvollen Ambiente wird ein breites Angebot von den kleinsten dekorativen Accessoires bis zu Möbeln angeboten. Ein umfangreiches Wareangebot des Unternehmens kann ebenso direkt aus dem Möbelkatalog oder auch im Onlineshop bestellt

werden. Das Geschäft in Remscheid liegt in der Innenstadt im Allee Center Remscheid und hat Montag bis Freitag von 9:30 bis 20:00 Uhr und am Samstag von 9:00 bis 19:00 Uhr geöffnet.

C Das etwas andere Lädchen

Das etwas andere Lädchen ist ein kleines Geschäft für Dekorationsbedarf und liegt im nördlichen Teil der Innenstadt Remscheids.

D DEPOT - Gries Deco Company GmbH

Die Gries Deco Company betreibt unter dem Namen DEPOT derzeit rund 150 Filialen in Deutschland und der Schweiz. Das Einzelhandelskonzept für innovative Einrichtung, Wohnraumaccessoires, Möbel, Geschenk- und Dekorationsartikel besteht aus einem saisonal wechselnden Angebot hochwertiger Produkte im trendigen und modernen Design mit Wohlfühl-Faktor zu kundenfreundlich kalkulierten Preisen. Als Betreiber des Geschäftes für Einrichtungen und Wohnaccessoires ist ein Konzept wie Depot vorstellbar. Depot ist aber schon im Allee Center in der Remscheider Innenstadt mit einer Filiale vertreten. Die Filiale hat Montag bis Freitag von 9:30 bis 20:00 Uhr und am Samstag von 9:00 bis 19:00 Uhr geöffnet. Eine Vielzahl von DEPOT-Artikeln kann auch über das Internet erworben werden.

Stärken und Schwächen Analyse der Wettbewerber

Eine Einschätzung aller Stärken und Schwächen der Konkurrenzunternehmen ist in einer Tabelle zusammengefasst, Anhang S. 29.

Konfliktanalyse (Abb. 21)

Alle 4 Konkurrenzunternehmen bilden kein hohes Konfliktrisiko mit dem geplanten Konzept. Strauss Innovation bietet ein breites Sortiment aber keine Themenwelten an. Das etwas andere Lädchen ist keine Handelskette und von der Verkaufsfläche zu klein, um konkurrenzfähig zu sein. Das Leistungsangebot der Konkurrenten Depot und Cult At Home weist die größte Ähnlichkeit mit dem geplanten Konzept für Einrichtung und Wohnaccessoires in der Remscheid Galerie auf. Beide Geschäfte stellen auf Grund ihrer Größe und der Entfernung zur Remscheid Galerie jedoch keine starke Konkurrenz dar. Die Vorteile der

Galerie sind im Vergleich zur Innenstadt unter anderem die verlängerten Öffnungszeiten, ein direkt angebundenes Parkraumkonzept für die Kunden sowie die gute und schnelle Erreichbarkeit der Galerie. Dies ist eine Chance für positive Umsatzerwartungen.

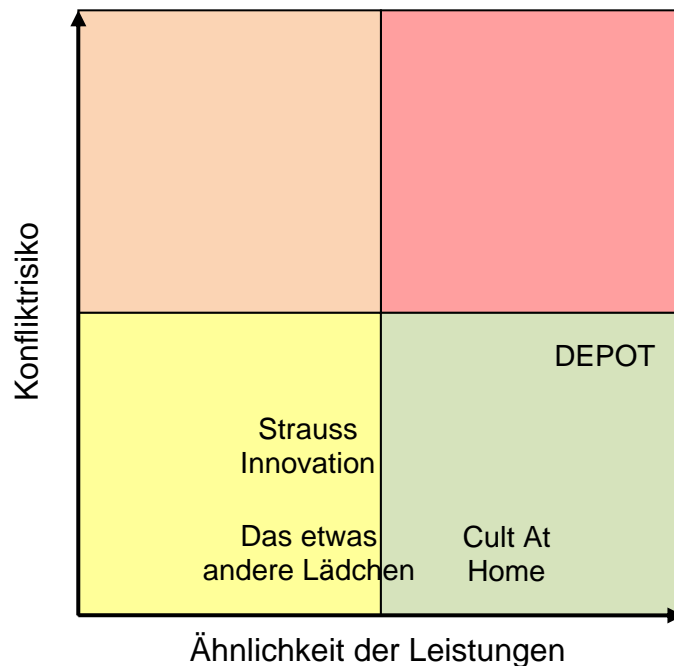


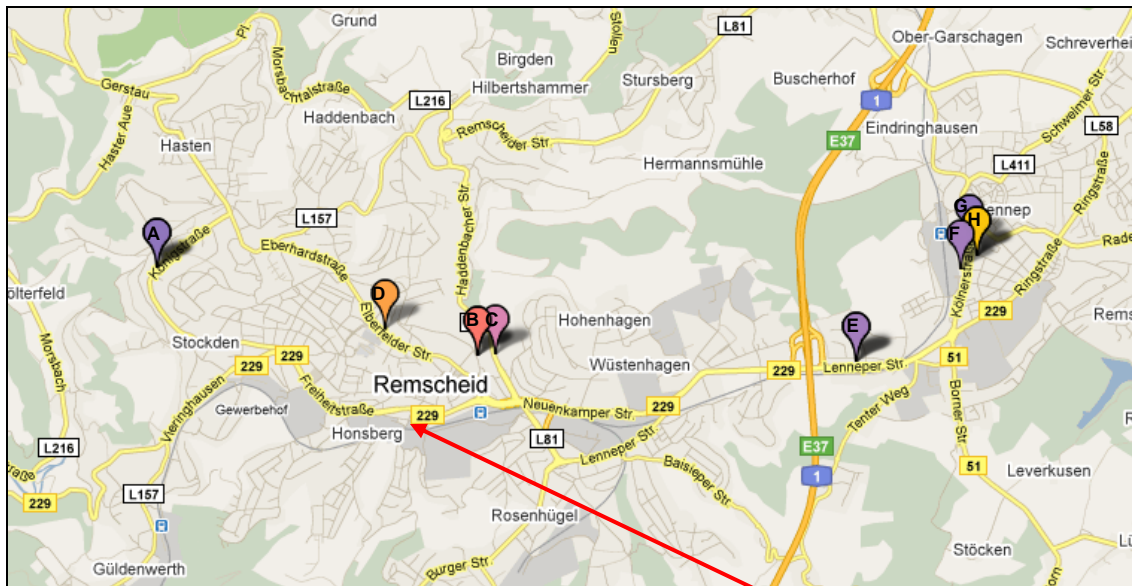
Abb. 21: Konfliktanalyse Einrichtung und Wohnaccessoires

4.3.3 Fitnessstudio

Konkurrenten innerhalb Remscheids

In der weitläufigen Umgebung der Remscheid Galerie wurden 4 wesentliche Fitnessstudios identifiziert. Unwesentliche Sporteinrichtungen wie Karate- oder Tanzschulen bleiben in der Wettbewerbsanalyse unberücksichtigt. Eine Übersicht über alle wesentlichen Konkurrenzunternehmen der Branche und ihre Standorte ist im Anhang auf S. 25 tabellarisch dargestellt.

In der Standortübersicht (Abb. 22) ist erkennbar, dass alle Konkurrenten in der Innenstadt oder verkehrsgünstig an den Hauptverkehrsstraßen liegen. Südlich des Zentrums existiert bisher noch kein Fitnessstudio in Remscheid.



Remscheid Galerie

Abb. 22: Standortübersicht der Fitnessstudio Konkurrenten

Quelle: Google Maps/Remscheid/Fitness

Image und Leistungen der Konkurrenz

A Princess Ladyfitness GmbH

Princess Ladyfitness ist das einzige Damenfitnessstudio in Remscheid mit einem speziellen Kurs- und Fitnesskonzept von Frauen für Frauen. Das Fitnessstudio ist Teil des Princess Center mit einem übergreifenden Leistungsangebot von Princess Ladyfitness, Princess Cosmetics, Princess Wellness sowie der Naturheilpraxis Princess Med. Das Fitnessstudio bietet in einer angenehmen Atmosphäre verschiedene Kursprogramme sowie individuelle Trainingsmöglichkeiten an den Kraft- und Ausdauergeräten. Ein Team qualifizierter Trainerinnen begleitet das Training, erstellt speziell auf die Mitglieder abgestimmte Trainingspläne und informiert über eine gesunde Ernährung. Zusätzliche Serviceleistungen wie eine qualifizierte Kinderbetreuung während des Trainings und die Nutzung der Sauna sind für Mitglieder kostenfrei. Das Studio hat Montag bis Freitag von 9:00 bis 21:30 Uhr und am Wochenende von 10:00 bis 16:00 Uhr geöffnet. Die Mitgliedschaften sind flexibel für einen Monatsbeitrag ab 33,95 Euro.

B Flexx Fitnessstudio

Flexx Fitness steht für ein kostengünstiges Fitness-Konzept in hochwertig ausgestatteten Studios. Mit maximal 1.000 m² ist die Trainingsfläche überschaubar gestaltet, um eine optimale Betreuung der Mietglieder gewährleisten zu können. Das Fitnessstudio bietet ein umfangreiches Kursprogramm sowie individuelle Trainingsmöglichkeiten an den Kraft- und Ausdauergeräten. Ausschließlich hauptberufliche Trainer betreuen die Mitglieder und erstellen individuell abgestimmte Trainingspläne. Flexx Fitness ist bisher mit 9 Filialen nur in Nord-Rhein Westfalen vertreten. Das Studio in Remscheid hat Montag bis Freitag von 8:00 bis 23:00 Uhr, Samstag von 12:00 bis 20:00 Uhr und am Sonntag von 10:00 Uhr bis 18:00 Uhr geöffnet. Der Mitgliedsbeitrag von 15,95 Euro im Monat beinhaltet alle Leistungen.

C Injoy Remscheid

Injoy ist eine Fitnesskette mit über 160 Clubs in Deutschland. Im Mittelpunkt des Unternehmenskonzepts stehen Fitness, Gesundheit und Wohlbefinden. Das Studio in Remscheid bietet eine vielseitige Geräteausstattung, ein umfangreiches Kursangebot sowie ein hochwertiges Wellness- und Entspannungsangebot. Jedoch sind die Räumlichkeiten schlecht belüftet. Geschulte Trainer führen eine kompetente Eingangsuntersuchung und Ernährungsberatung durch und betreuen das gezielte Training der Mitglieder vom Einstieg, über Aufbau und Verbesserung bis zur sportlichen Spezialisierung. In zusätzlichen Spezialangeboten bietet Injoy seinen Mitgliedern unter anderem ein effektives Rückenprogramm und ein Abnehmkonzept, welches gesunde Lebens- und Essgewohnheiten vermittelt. Eine Sonderleistung des Studios ist die Kinderbetreuung während des Trainings. Das Studio in Remscheid hat Montag von 8:00 bis 22:00 Uhr, Dienstag und Donnerstag von 8:00 bis 23:00 Uhr, Mittwoch und Freitag von 9:00 bis 22:00 Uhr und am Wochenende von 10:00 bis 17:00 Uhr geöffnet. Die Mitgliedschaften enthalten verschiedene Leistungspakete und kosten ab 59 Euro monatlich. Über einen Aufpreis kann der Sauna und Wellnessbereich zusätzlich genutzt werden.

D Ganbaru Center

Das Ganbaru Center betreibt Studios in Remscheid und Wuppertal. Das Unternehmenskonzept ist in die zwei Bereiche Ganbaru Vital und Ganbaru Dojo gegliedert. Ganbaru Vital bietet ein Fitness- und Gesundheitstraining im Gesundheitszirkel und ein breites Kursangebot an. Die Geräte stellen sich über persönliche Chipkarten automatisch auf den Körper ein. Sie speichern den Trainingsplan und die individuellen Trainingsdaten der einzelnen Mietglieder. Im Kursangebot sind auch Krankenkassenkurse gegen Rücken-, Wirbelsäulen- und Haltungsprobleme, Osteoporose und Gelenkschäden enthalten. Zusätzlich werden eine umfassende Ernährungsberatung und eine Analyse des Ernährungsverhaltens angeboten. Exklusiv ist auch Personal Training möglich. Das Ganbaru Dojo bietet im Gegensatz zum Ganbaru Vital ein Karate- und Selbstverteidigungstraining und ebenfalls Kurse mit verschiedenen Kampfsporttechniken an. Es verfügt über eine Trainingsfläche von 1.200 m² und hat Montag, Mittwoch und Freitag von 14:00 bis 21:00 Uhr, Dienstag und Donnerstag von 9:00 bis 21:00 Uhr und am Samstag von 11:00 bis 16:00 Uhr geöffnet.

E FitGym24

Die Unternehmensgruppe FitGym24 betreibt Fitnessstudios in Remscheid und Mönchengladbach. Das große, modern eingerichtete Studio in Remscheid ist zentral gelegen und unweit der Autobahn. Es bietet in einem gepflegten Ambiente einen umfangreichen Gerätepark mit einer Vielzahl von Ausdauer- und Kraftgeräten, einen großzügigen Freihantelbereich, verschiedene Gruppenkurse sowie eine qualifizierte Trainingsanleitung und -betreuung. Jedes Mitglied erhält einen, von ausgebildeten Trainern erstellten individuellen Trainingsplan. Das Publikum in diesem Fitnessstudio ist überwiegend türkisch. Das Studio hat 24 Stunden an 7 Tagen die Woche geöffnet. Die Mitgliedschaft kostet inklusive des Kursprogramms 18,80 Euro im Monat und eine einmalige Aufnahmegebühr von 24 Euro.

F Fit & Fun

Der Fit & Fun Fitnessclub liegt in Remscheid Lennep und unweit der Autobahn. Mit einem Angebot an Geräten für Ausdauer und Kraft sowie verschiedener

Kurse sind die Eckpfeiler des Unternehmenskonzepts gesundes Training, Wohlfühlen, Entspannen und Genießen. Zusätzlich stehen den Mitgliedern Squash Plätze, ein Saunabereich und eine extra Kinderbetreuung während des Trainings zur Verfügung. Das Studio hat Montag bis Freitag von 9:00 bis 23:00 Uhr und am Wochenende von 10:00 bis 16:00 Uhr geöffnet.

G Sport- und Fitnesscenter Lennep

Das Fitnesscenter liegt verkehrsgünstig im Stadtteil Remscheid Lennep und somit unweit der Autobahn. Das Studio bietet verschiedene Trainingsgeräte und Gruppenkurse. Ein extra Trainingsbereich nur für Damen mit neuen Geräten ist im Aufbau. Der Mitgliedsbeitrag beträgt inklusive dem Kursprogramm 15 Euro pro Monat. Das Studio hat Montag bis Freitag von 10:00 bis 22:00 Uhr und am Wochenende von 10:00 bis 21:00 Uhr geöffnet.

H Kieser Training Remscheid

Das Schweizer Franchise Unternehmen Kieser Training betreibt weltweit Fitnessstudios. An hochwertigen Trainings- und Therapiemaschinen wird ein gesundheitsorientiertes Krafttraining als präventive und therapeutische Maßnahme angeboten. Eine ärztliche Trainingsberatung garantiert ein individuell angepasstes Fitnessprogramm. Die Trainingsumgebung ist auf das Wesentliche für einen gezielten Muskelaufbau reduziert. Auf Musik, Wellnessbereich und Saftbar wird im Konzept bewusst verzichtet. Das Durchschnittsalter der Mitglieder beträgt 46 Jahre. Kieser Training ist 365 Tage im Jahr geöffnet. Montag bis Freitag von 7:30 bis 21:30 Uhr und am Wochenende von 9:00 bis 18:00 Uhr.

Stärken und Schwächen Analyse der Wettbewerber

Eine Einschätzung aller Stärken und Schwächen der Konkurrenzunternehmen ist in einer Tabelle zusammengefasst, Anhang S. 30 bis 33.

Konfliktanalyse (Abb. 23)

Alle Konkurrenzunternehmen, ausgenommen Kieser Training, bieten Trainingsmöglichkeiten an Geräten sowie in verschiedenen Kursen. Die Unternehmen Princess Ladyfitness, Injoy Remscheid und Fit & Fun verfügen über einen extra

Sauna und Entspannungsbereich die einen höheren Mitgliedsbeitrag verursachen. Aufgrund ihrer begrenzten Öffnungszeiten und teureren Mitgliedsbeiträgen besteht mit Princess Ladyfitness, Injoy Remscheid, Fit & Fun, Kieser Training, Ganbaru Center und dem Sport und Fitnesscenter Lennep kein hohes Konfliktrisiko. Die zwei größten Konkurrenten für das geplante Fitnesskonzept in der Remscheid Galerie sind FitGym24 und Flexx Fitness. Bei beiden Fitnessstudios kann zu Discountpreisen trainiert werden. FitGym24 ist der Einzige der Konkurrenten mit durchgängigen Öffnungszeiten von 24 Stunden an 7 Tagen die Woche.

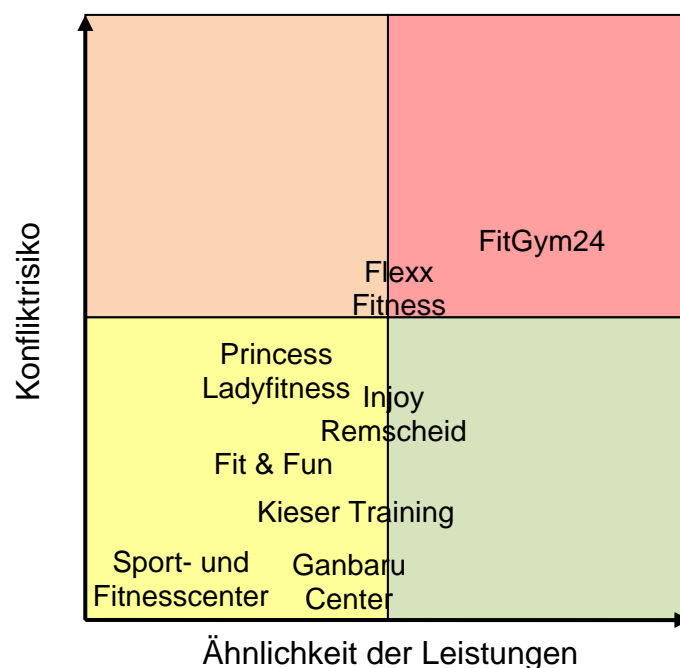


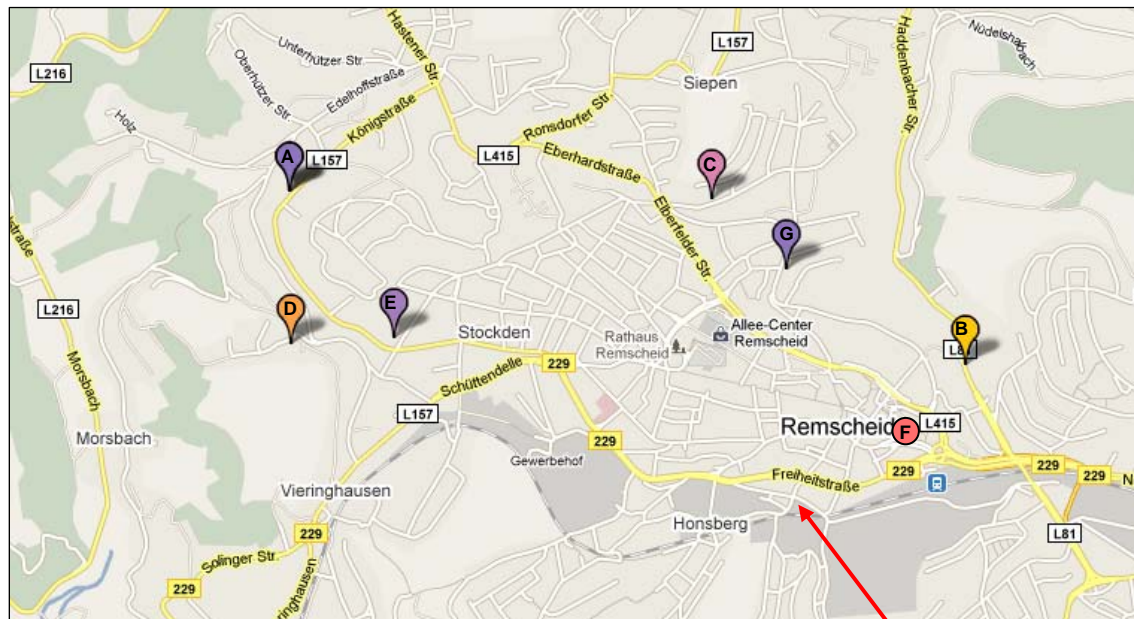
Abb. 23: Konfliktanalyse Fitnessstudio

4.3.4 Wellness Center

Konkurrenten innerhalb Remscheids

In direkter Umgebung des Wellness Centers wurden 7 wesentliche Einrichtungen für Wellness, Beauty und Sauna identifiziert. Eine Übersicht über alle wesentlichen Konkurrenzunternehmen der Branche und ihre Standorte ist im Anhang auf S. 26 tabellarisch dargestellt.

In der Standortübersicht (Abb. 24) ist erkennbar, dass in Remscheid südlich der B229 noch keine Wellnesseinrichtungen existieren.



Remscheid Galerie

Abb. 24: Standortübersicht der Wellness Center Konkurrenten

Quelle: Google Maps/Remscheid/Wellness

Image und Leistungen der Konkurrenz

A Princess-Center Wellness & Cosmetics

Das Princess Center ist in die Bereiche Princess Cosmetics, Princess Wellness, Princess Med und das Damenfitnessstudio Princess Fitness gegliedert. Die Angebote des Kosmetikstudios und des Wellnessbereichs können ebenso von männlichen Kunden genutzt werden. Bei Princess Cosmetics werden Maniküre, Pediküre, Nageldesign und individuell abgestimmte kosmetische Behandlungen angeboten. Princess Wellness bietet in angenehmer Atmosphäre ein breites Spektrum an Massagen. Behandlungen können nach Terminvereinbarung besucht werden. Ein Saunabereich gehört zum Fitnessstudio.

B Injoy Remscheid

Injoy Remscheid verfügt neben dem Fitnessstudio auch über einen 400 m² großen Sauna- und Wellnessbereich. Mit finnischer Sauna, Solarium, Ruhebereich mit Wasserbettliegen, Sonnenterrasse und Saunagarten bietet Injoy eine warme Atmosphäre zum Entspannen. Der Sauna- und Wellnessbereich hat wie das Fitnessstudio Montag von 8:00 bis 22:00 Uhr, Dienstag und Donnerstag von 8:00 bis 23:00 Uhr, Mittwoch und Freitag von 9:00 bis 22:00 Uhr und am Wochenende von 10:00 bis 17:00 Uhr geöffnet.

C SKINFIT Kosmetik & Ästhetik

Skinfit ist ein Remscheider Kosmetikstudio mit einem naturkosmetischen Angebot für Nägel, intensive Revitalisierung der Haut & Make Up. Das Behandlungskonzept besteht neben Maniküre, Pediküre, Nageldesign und hautpflegenden Behandlungen zur Regeneration auch aus einem Angebot für individuelle Massagen. Behandlungstermine gibt es nach telefonischer Vereinbarung für Montag bis Mittwoch und Samstag.

D Magic Well Wellness Center

Magic Well ist ein Konzept der Firma Wellness & Figur GmbH & Co KG. Das Programm verbindet Wohlbefinden, Spaß und Figurformung ohne Stress für Gesundheit und ein gutes Aussehen. Mit Massage-, Wärme- und Vibrationsgeräten wird eine Gewichtsreduktion bewirkt, die Figur definiert und die Haut gestrafft. Solarien unterstützen des Weiteren das psychische Wohlbefinden der Kunden.

E Kosmetikstudio Catwalk Make-Up

Das Remscheider Kosmetikstudio Catwalk bietet professionelles Make up und Hairstyling für jeden Anlass. Alle kosmetischen Behandlungen werden auf jeden Hauttyp individuell abgestimmt. Des Weiteren können Programme für Maniküre, Pediküre, Nageldesign sowie verschieden Massagen und diverse Spezialangebote gebucht werden. Die Kosmetikberatung ist professionell und freundlich. Kosmetikbehandlungen können über eine telefonische Terminabsprache gebucht werden. Bei besonderen Anlässen sind auch Hausbesuche möglich.

F Kosmetikstudio Remscheid

Das Angebot des Kosmetikstudios Remscheid reicht von verschiedenen kosmetischen Behandlungen und Massagen über Anwendungen für eine intensive Revitalisierung und Regeneration der Haut bis zum typgerechten Make up. Maniküre- und Pediküre-Behandlungen fehlen. Das Studio ist recht klein, vermittelt aber dennoch eine gepflegte und angenehme Atmosphäre. Behandlungstermine gibt es nach telefonischer Vereinbarung.

G Aesthetica

Aesthetica ist ein kleines Kosmetikstudio mit einem Stammkundenkreis. Neben verschiedenen Kosmetikbehandlungen und Massagen wird auch eine professionelle Fußpflege angeboten. Das Kosmetikstudio hat Montag, Dienstag und Donnerstag von 10:00 bis 12:00 Uhr und von 13:00 bis 17:00 Uhr, am Freitag von 10:00 bis 12:00 Uhr und von 13:00 bis 16:00 Uhr und nach Vereinbarung geöffnet.

Stärken und Schwächen Analyse der Wettbewerber

Eine Einschätzung aller Stärken und Schwächen der Konkurrenzunternehmen ist in einer Tabelle zusammengefasst, Anhang S. 34 bis 35.

Konfliktanalyse (Abb. 25)

Ausgenommen dem Princess Center und dem Injoy Remscheid sind alle Konkurrenten kleine Einrichtungen ohne Saunabereich. Über eine Sonnenterrasse verfügt nur Injoy Remscheid, welches aber aufgrund des fehlenden Kosmetik- und Massageangebotes keine Konkurrenz darstellt. Alle Unternehmen mit Kosmetikangebot verwenden ausschließlich Qualitätsprodukte. Die Kosmetikstudios Skinfit und Catwalk bieten ein besonders gutes Angebot kosmetischer Behandlungen, sind aber auf die Größe betrachtet nicht konkurrenzfähig. Das Princess Center besitzt mit seiner Größe und dem Leistungsangebot die höchste Übereinstimmung mit dem geplanten Wellness Center. Damit bildet das Princess Center das größte Konfliktrisiko.

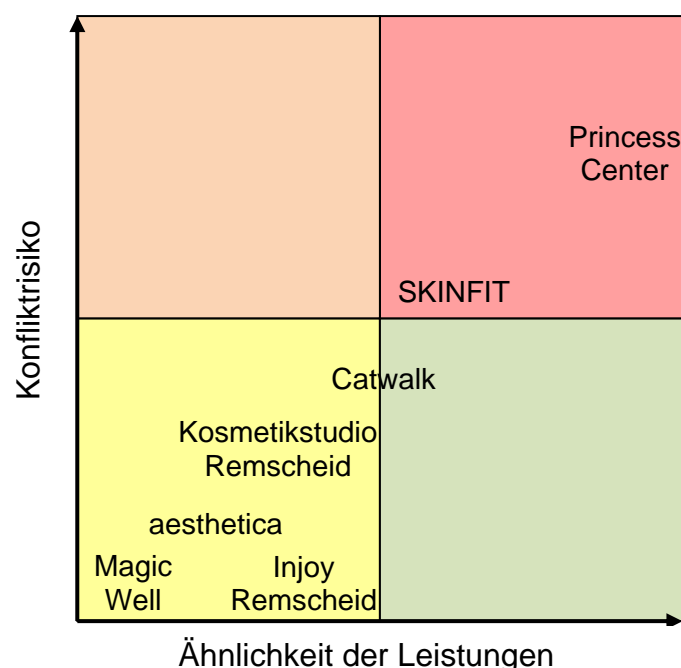


Abb. 25: Konfliktanalyse Wellness Center

5 Nutzungsmöglichkeiten im Detail / Beschreibung

5.1 Überblick des Gebäudes und Baukonstruktion

Ziel der Planung ist ein Zusammenwirken der historischen Bausubstanz mit einem modern gestalteten Nutzungskonzept. Alle denkmalwürdigen Bereiche wie die Fassade und die Gebäudekonstruktion im Inneren bleiben erhalten und für den Besucher der Remscheid Galerie erlebbar. Alle neuen Pläne⁷² wurden mittels AutoCAD erstellt.

Böker Bau:

EG	Markthalle
Galerie Ebene	Einrichtung und Wohnaccessoires
1. OG	Fitnessstudio
2. OG	Wellness Center mit Dachterrasse
UG	Mitarbeiterräume und Lager

Torhaus aus Glas und Stahl:

EG	Café
Galerie Ebene	Café
1. OG	Luftraum / Treppenhaus
2. OG	Büro Centermanagement
UG	Technikzentrale / Hausanschlussraum

Entkernung und Sanierung des Böker Baus

Vor der Entkernung und Sanierung des ehemaligen Industriegebäudes ist eine Gefährdungsabschätzung zu den Altlasten notwendig.

Die alte Laderampe im Hof wird abgerissen. Alle Betriebsvorrichtungen wie beispielsweise die Meisterbüros in den Werkhallen werden demontiert. Zur Sanierung der gesamten Fassade des Böker Baus werden die Klinker gereinigt und neu verfugt, die Ostfassade wird inklusive des zukünftigen Haupteingangs zur Markthalle rekonstruiert, die West- und Nordfassade werden für zwei weitere Eingänge geöffnet und die Stahlrahmen der einfach verglasten Fenster werden Instand gesetzt. Für den Erhalt der denkmalwürdigen Fassade wird die Gebäudehülle von innen mit einer Wandkonstruktion mit Wärmedämmung gemäß der EnEV 2009 ausgestattet. Ebenso wird eine Fensterkonstruktion mit Isolierverglasung, für den erforderlichen Schall- und Wärmeschutz, von innen

⁷² Anlage S. 9 und S 36 bis 49

vor die denkmalwürdigen Kastenfenster gesetzt. Das Dach erhält eine Neueindeckung inklusive zusätzlicher Wärmedämmung. Aufgrund der kontaminierten Fußböden durch Öl, werden die Decken saniert, der metallische Industrieboden wird überbaut und mit einem Naturstein als Bodenbelag auf allen Flächen belegt. Die Stahlkonstruktion wird restauriert und erhält einen Korrosionsschutz als F60 Anstrich für einen besseren Brandschutz. Die technische Infrastruktur (Heizung, Lüftung, Sanitär, Aufzüge, Brandschutz) wird erneuert. Eine Galerie-Ebene wird in der EG Halle mit einer Stahlkonstruktion mit Betondecke eingebaut.

Die konstruktiven, denkmalgeschützten Bauteile werden nach Eintragung in die Denkmalliste steuerlich gefördert.⁷³

Bau der Galerie Ebene

Für die Galerie wird im bisher 10 m hohen EG, gemäß den Regelungen des § 34 LBO, eine Zwischenebene bei einer Höhe von 5 m eingezogen. Auf der langen Seite des Böker Baus werden zwei Lufträume entstehen. Eine Brücke in der Mitte des Raumes wird beide Seiten miteinander verbinden. In einem Abstand von 6 m bilden Stahlträger die Unterkonstruktion der Galerie. Die Brücke ist eine Stahlkonstruktion mit einem Aufbau aus Filigranplatten (Beton). Die verglasten Brüstungselemente werden aus einer Edelstahl-Glaskonstruktion bestehen. Zwei innenliegende offene Treppen aus einer Stahlkonstruktion sowie ein Personenaufzug an der Südseite des Gebäudes verbinden die Markthalle mit der Einrichtung und Wohnaccessoire Ebene. Das Süd-Treppenhaus und alle Aufzüge verbinden die Galerie-Ebene.

Fluchtwege – notwendige Treppen

Zu dem bestehenden Fluchttreppenhaus auf der Rückseite des Böker Baus gewährleisten, bei einer Gebäudelänge von 80 m, zwei weitere Treppenhäuser die gesicherten Rettungswege mit dem Zugang zu allen Etagen. Diese liegen an der Ost- und Westseite des Gebäudes. Alle Fluchtwege sind gemäß § 36 und § 37 LBO in höchstens 35 m Entfernung erreichbar (Abb. 26) und alle notwendigen Treppen mindestens 1 m breit. Alle Treppenhäuser erhalten einen direkten Ausgang ins Freie. Das Kellergeschoss ist nur über ein

⁷³ Vgl. Punkt 7.1.4 Wirtschaftlichkeitsprüfung des Denkmalschutzes

Fluchttreppenhaus mit dem Geschossbau verbunden. Ein weiterer Rettungsweg besteht über die Untertunnelung zum Nachbargrundstück und über die ebenerdigen Fenster auf der Westseite des Gebäudes. Das Süd-Treppenhaus wird über einen neuen Zugang an die Galerie-Ebene angeschlossen. Im Erdgeschoss dienen der Haupteingang Ost, der Eingang Nord und der Ausgang zum Hof als zusätzliche Fluchtwege. Alle Fluchtwege sind mit richtungsweisenden Beleuchtungen gekennzeichnet. Die zwei innenliegenden Treppen zwischen Markthalle und Galerie-Ebene zählen nicht als notwendige Fluchttreppen.

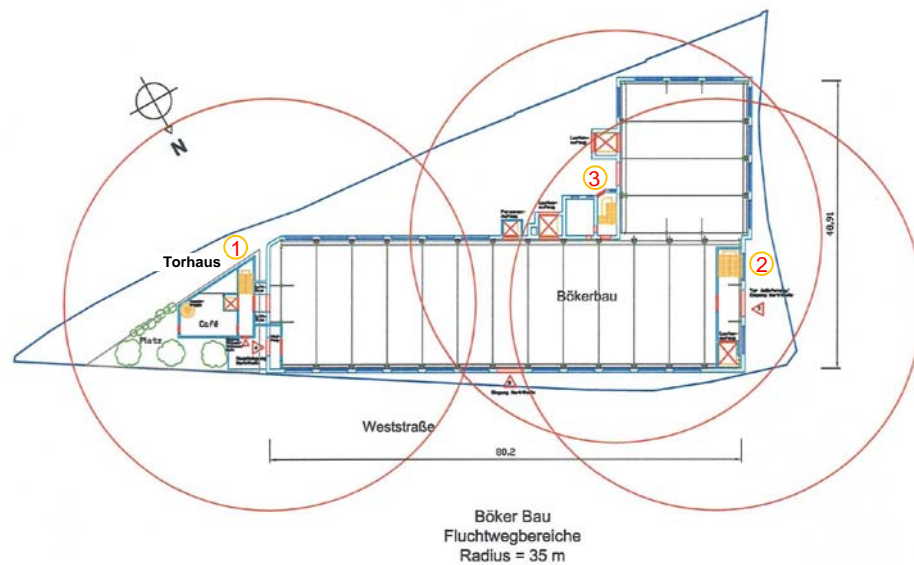


Abb. 26: Fluchtwegradius

Aufzüge

Die zwei bereits bestehenden Lastenaufzüge werden technisch modernisiert und an den Haltepunkt Galerie-Ebene angeschlossen. Am West-Eingang wird ein neuer Lastenaufzug eingebaut. Alle Lastenaufzüge dienen der Anlieferung der verschiedenen Nutzungen. Die Nutzer Fitness und Wellness werden die Aufzüge hauptsächlich zur Lastenfahrt der Betriebsvorrichtungen nutzen. Für das Einrichtungskonzept ist eine Anlieferungsmöglichkeit über Lastenaufzüge der Galerie-Ebene sowie des dazugehörigen Lagers im Keller vorgesehen. Die Zugänge zu den Aufzügen werden in allen Raumaufteilungsplänen frei gehalten.

Zwei zusätzliche Personenaufzüge sind geplant. Auf der Südseite des Gebäudes wird vom UG bis zur Galerie Ebene ein Panoramaaufzug an die

Fassade angebaut. Die Aufzuanbindung gewährleistet von der Markthalle einen barrierefreien Zugang zur Galerie Ebene. Im Torhaus wird ein zweiter Personenaufzug vorgesehen, der alle Etagen der Remscheid Galerie anbindet. Die Aufzüge können von ThyssenKrupp Elevator nach § 39 LBO eingebaut und gewartet werden.

Neubau der Dachterrasse

Für das Wellness Center im 3. OG eignet sich, zur Erweiterung des Ruhebereichs, eine 292 m² große Dachterrasse auf dem Dach des Anbaus. Die bestehende Dacheindeckung wird entfernt und eine Stahlunterkonstruktion aufgeständert auf das flach geneigte Dach als Träger für die Terrassenkonstruktion. Der Bodenbelag besteht aus einer Holzkonstruktion und eine hohe Glaswand schützt vor Wind. Die Terrasse wird über eine kleine innenliegende Treppe und eine hydraulische Hebebühne für Behinderte erschlossen.

Neubau des Torhauses

An der Ostseite der Remscheid Galerie entsteht ein Torhaus aus Stahl und Glas mit 5 Ebenen aus Beton und Naturstein. Einzelne Brücken verbinden die Remscheid Galerie mit dem Treppenhaus im Anbau. Die Brücken liegen innen geschützt in einem verglasten Verbindungsbereich mit etwa 4 m² großen Lufträumen an den Seiten. Die Hauptzugänge für das Fitnessstudio und das Wellness Center in den Oberen Etagen der Remscheid Galerie sind über den Aufzug und das Treppenhaus des Torhauses angeschlossen. Der Haupteingang der Markthalle und der Eingang zum Treppenhaus des Torhauses sind mit einem Vordach aus Stahl und Glas überdacht. Im EG und 1. OG wird ein Café mit insgesamt 134 m² entstehen. Im 1. OG des Cafés ist ein Luftraum, der einen weiten Blick nach oben öffnet. Im 3. OG des Anbaus ist ein Büro für das Centermanagement mit einer geeigneten Blickbeziehung für das Gesamtobjekt geplant. An das Torhaus schließt sich ein großer Vorplatz mit einem Steinbodenbelag und einzelnen Bäumen als Freifläche an. Das Café hat einen 40 m² großen Teil des Platzes als Terrassenbereich zur Verfügung. Im UG ist ein zentraler Hausanschlussraum für die Remscheid Galerie vorgesehen.

Verbindungsbrücke zum Böker Bau

Das Torhaus wird auf Ebene des Fitnessstudios über eine Brücke mit der 5. Ebene des Parkhauses barrierefrei verbunden. In Anlehnung an den Stahl-fachwerkbinder im Inneren der Remscheid Galerie wird die Brücke aus einer Stahlkonstruktion gestaltet. Die Brücke ist mit einer Länge von 23 m straßen-überbrückend (Weststraße) vorgesehen.

5.2 Nutzflächen der Gewerbeeinheiten

Böker Bau:

EG: Markthalle

Die Markthalle hat eine gesamte Verkaufsfläche von 2.090 m². Die einzelnen Standflächen sind variabel und reversibel. Der überdachte Haupteingang liegt auf der Ostseite des Gebäudes und hat zwei breite nacheinander folgende automatische Schiebetüren. Zwei weitere Eingänge liegen auf der Nordseite (Weststraße) und der Westseite (Stachelhauserstraße) des Gebäudes. Der Eingang West führt durch das Treppenhaus (Stachelhauserstraße) in die Markthalle und dient zugleich auch als Anlieferungstor für die Nutzer. Das Treppenhaus West und ein zusätzlicher Windfang am Haupteingang verhindern den Luftstrom in die Markthalle. In der Markthalle erschließt sich transparent eine Galerie die über zwei diagonal zu einander liegenden Stahltreppen erreicht wird. Aufgrund der Treppensteigungen sind Zwischenpodeste vorgesehen. Gegenüber des Eingangs Weststraße wird auf der Hofseite ein gläserner Panoramaaufzug eingebaut, der das EG und die Galerie Ebene mit einander verbindet. Ein direkter Durchgang zum Torhaus wird zusätzlich aus einer Folge von automatischen Schiebetüren hergestellt. Im hinteren Teil des Südanbaus des Böker Baus sind ein Bereich für Kunden-WC-Anlagen, Behinderten-WC und ein Wickelraum vorgesehen. Ein Ausgang zum Hof im hinteren Gebäudeteil bleibt bestehen und wird ebenso wie die Lastenaufzüge nur für Mitarbeiter der Remscheid Galerie zugänglich sein.

Galerie Ebene: Einrichtung und Wohnaccessoires

Die Galerie Ebene hat eine Verkaufsfläche von 1.915 m². Im Mittelpunkt liegen zwei 96 m² große Lufträume die den 80 m langen Raum teilen. Damit fällt Licht in die Markthalle des EGs. Eine 6 m breite Brücke verbindet die zwei langen Galerieweiten in der Mitte der Galerie. Die Galerie ist über zwei Treppen und den Personenaufzug von der Markthalle aus zugänglich. Der Kassenbereich des Einrichtung- und Wohnaccessoiresgeschäftes liegt direkt neben den Treppenaufgängen und dem Ausgang zum Torhaus. Im hinteren Bereich des Anbaus des Böker Baus ist ein 92 m² großes Handlager sowie ein 52 m² großer Mitarbeiterbereich mit WC und Dusche vorgesehen. Alle Treppenhäuser sowie alle Aufzüge werden an die Galerie Ebene angeschlossen.

1. OG: Fitnessstudio

Im 1. OG entsteht ein Fitnessstudio mit einer Trainingsfläche von 1.688 m².

Der Eingang zum Studio liegt auf der Ostseite und ist über das Treppenhaus des Torhauses zu erreichen. Vom Parkhaus führt eine Verbindungsbrücke höhengleich direkt zum Fitnessstudio. Im Eingangsbereich des Studios befinden sich die Servicetheke und Vereinzelungsanlagen zur Kontrolle der Mitgliedsausweise. Hinter dem Empfang liegen das Büro und ein Beratungsraum für Neumitglieder. Nach dem Eingangsbereich folgen links und rechts mit einer Nebennutzfläche von je 122 m² die Umkleiden für Damen und Herren mit Dusch- und WC-Bereich. Für den Erhalt der Transparenz und der Großzügigkeit des Raumes sind alle Studioeinbauten nicht höher als 3 m und mit einer flachen Abdeckung abgeschlossen. Der Bereich zwischen den Umkleiden dient als Informationszone mit einer Theke als Kommunikationstreff für Mitglieder und Trainer. Am Südtreppenhaus (Nr.2) ist ein Sozialraum für die Mitarbeiter vorgesehen.

2. OG: Wellness Center

Auf einer Nutzfläche von 1.346 m² wird das Wellness Center in die drei Bereiche Beauty, Massage und Sauna aufgeteilt. Der Eingang des Wellness Centers liegt auf der Ostseite und ist über das Treppenhaus des Turms erschlossen. Hinter dem Empfangsbereich liegt das Büro der Wellness Center Leitung. Die Umkleiden für Damen und Herren umfassen einschließlich der

Dusch- und WC-Bereiche eine Nebennutzfläche von je 110 m². Für den Erhalt der transparenten Großzügigkeit des Raumes und des Blicks auf den Stahl-fachwerkbinder sind alle Einbauten nicht höher als 3 m und mit einer flachen Abdeckung vorgesehen. Der Gang des Wellness Centers wird durch zwei Aufenthaltsbereiche erschlossen. Im Mittelpunkt der verschiedenen Wellness-zonen liegt ein Kommunikationsbereich mit einer Gastronomie für Erfrischungs-getränke. Die 292 m² große Dachterrasse erweitert den Ruhebereich und ist über eine innenliegende Treppe und eine Hebebühne erreichbar. Neben dem Süd-treppenhaus (Nr. 2) ist ein Sozialraum für die Mitarbeiter vorgesehen.

UG: Mitarbeiterbereich und Lager

Im Untergeschoss der Remscheid Galerie ist ein 413 m² großer Sozialbereich als Pausen-, Umkleide-, WC- und Duschbereich für die Mitarbeiter der Markthalle vorgesehen sowie ein 241 m² großes Abhollager für das Einrichtung- und Wohnaccessoiresgeschäft. Die Mitarbeiter sind an das UG durch den Personenaufzug und das Südtreppenhaus (Nr. 2) angebunden. Zwei Unterflur-Technikkanäle sind für den Böker Bau im UG vorgesehen. Von der Weststraße führt ein Anschluss für Gas, Wasser/Abwasser, Strom und Medien zur Technikzentrale der Remscheid Galerie im UG des Torhauses. Der zweite Kanal ist als Anschluss des Südteils des Böker Baus an den Abwasserkanal Stachelhauserstraße vorgesehen.

Torhaus:

EG und 1. OG: Café

Das Café verfügt auf 2 Etagen über eine gesamte Nutzfläche von 124 m². Das EG und das 1. OG sind innerhalb des Cafés mit einer Wendeltreppe verbunden. Im EG befinden sich die Verkaufseinrichtungen und eine Küche. Im 1. OG sind WC-Anlagen vorgesehen. Auf allen Etagen ist das Café über einen Eingang an das Treppenhaus angebunden. Ein Ausgang auf der Ostseite des Toranbaus erschließt eine 40 m² große Terrasse als Freifläche.

5.3 Branchenmix

Auf zwei Ebenen entsteht mit der Markthalle und dem Geschäft für Einrichtung und Wohnaccessoires ein optimaler Mix aus verführerischen Spezialitäten und edlen Accessoires. Das Angebot der Markthalle umfasst deshalb bewusst ausschließlich Lebensmittel, um sich von den Discounter abzuheben. Die Galerie lädt mit Einrichtungswelten zum Verweilen und Entdecken ein. Durch die offene Galerie belebt das bunte Treiben der Markthalle die reizvolle Atmosphäre. Die Wegeführung über die innenliegenden offenen Treppen, Aufzug sowie kleinere Gastronomieinseln verführen die Kunden zu langen Verweildauern und steigern dadurch den Umsatz der Händler.

Das Fitnessstudio und das Wellness Center ergänzen harmonisch über das Thema Gesundheit optimal und funktionieren unabhängig von der Markthalle und dem Einrichtung und Wohnaccessoire Konzept. Über den separaten Zugang des Torhauses sind die Konzepte frei von den Öffnungszeiten der Markthalle.

5.4 Maßgeschneiderte Raum- und Funktionalplanung

Eine mögliche Raum- und Funktionalplanung ist im Anhang auf den Seiten 46 bis 49 zu sehen. Es wird eine funktionale Planungsmöglichkeit für die beschriebenen Nutzungskonzepte als Layout gezeigt. Die Wegeführung ist mit roten Pfeilen markiert.

Markthalle

Die offene Markthalle im EG bietet Platz für ca. 24 variable Marktinseln. Die Flächenorganisation der Markthalle⁷⁴ sieht bis zu 18 Ständen verschiedener Größen vor. An den Eingängen zur Halle ist jeweils ein Anker platziert mit frischem Obst oder Gemüse, bunten Blumen oder verführerisch duftenden Backwaren von Bäckern mit historischer Berufsbekleidung. Diese Stände sowie die für Fleisch/Wurst und Fisch werden großflächig ausgelegt. Der Mittelgang als Achse lädt mit kleineren Inseln für eine Saft- oder Kaffee-Bar zum Verweilen und Genießen ein. Die Produktangebote harmonisieren im gesamten Nutzungskonzept. Aufgrund der Hallenlänge von 80 m ist eine Wiederholung

⁷⁴ Anlage S. 46

der verschiedenen Sortimente und Artikel unbedenklich. Organische Rundungen erleichtern die Kundenführung zwischen den Ständen. Folgende

Einrichtung und Wohnaccessoires

Das Konzept für Einrichtung und Wohnaccessoires erschließt die komplette Galerie Ebene.⁷⁵ Die Einrichtung der einzelnen Themenwelten ist den Nutzern im Ausbau überlassen.

Fitnessstudio

Die Einrichtung der Trainingsbereiche und alle Betriebsvorrichtungen werden vom Nutzer des Fitnessstudios gestellt. Die Raumplanung⁷⁶ zeigt beispielhaft eine Möglichkeit der funktionalen Teilung des geplanten Fitnessstudiokonzepts. Direkt an dem Eingangsbereich schließen sich der Umkleidebereich und der Trainingsbereich an. Die Dusch- und WC-Bereiche sind getrennt. Die WC-Anlagen erhalten einen zweiten Zugang vom Trainingsbereich. Zwischen dem Eingangsbereich, den Umkleiden und dem Trainingsbereich ist eine Informationszone vorgesehen mit Informationsständen zum richtigen Training. Das Informationszentrum ist als Treffpunkt für Mitglieder und Trainer geplant. Die Trainingsbereiche sind in die Zonen Dehnen und Aufwärmen, Ausdauer, Kraft und Hanteln geteilt. Kursräume sind im Konzept vorerst bewusst nicht vorgesehen.

Wellness Center

In der funktionalen Flächenplanung der Funktionsräume des Wellness Centers⁷⁷ sind die Umkleiden und Duschen nach dem Beautybereich vorgesehen. Die Kunden, die eines der Wellnesspakete oder den Aufenthalt in der Sauna gebucht haben, können sich vor der Nutzung in den Umkleiden umziehen und im gesamten Wellness Center mit Bademantel aufhalten. Da für die meisten Beautybehandlungen kein Umkleiden erforderlich ist, liegt der Beautybereich mit 4 Behandlungsräumen direkt hinter dem Empfangsbereich. Die Besucher der Massagebehandlung können sich separat direkt im Massageraum umkleiden. Der Massagebereich besteht aus 5 hellen und

⁷⁵ Anlage S. 47

⁷⁶ Anlage S. 48

⁷⁷ Anlage S. 49

freundlich ausgestatteten Räumen. Zwei Aufenthaltsbereiche trennen die verschiedenen Wellnesszonen und teilen den sonst 42 m langen Erschließungsgang. Der großzügige Saunabereich ist vom restlichen Teil des Wellness Centers autark und bietet Platz für drei Saunen, ein Tauchbecken und einen Whirlpool. Im Mittelzonenbereich ist ein Duschbereich von zwei Seiten zugänglich. Der Ruhebereich mit Dachterrasse schließt sich an die Saunazone an. Die Terrasse ist über eine innenliegende Treppe erreichbar. Ein barrierefreier Zugang zur Terrasse wird über eine Hebebühne gewährleistet.

Barrierefreiheit

In der gesamten Planung der Remscheid Galerie hat die Barrierefreiheit Priorität. Menschen mit Behinderung, ältere Menschen und Personen mit Kleinkindern haben einen ungehinderten, barrierefreien Zugang zu den Nutzungen der Gebäude.

Die Gebäudeebenen sind stufenlos und mit einem Aufzug angebunden. Die Treppen erhalten beidseitige Handläufe und Zwischenpodeste aufgrund der Lauflänge der Treppen. Die Bewegungsfläche auf den Treppenauf- und abgängen sind mindestens 1,50 m breit. Vor den Türen sowie den Aufzügen im Gebäude werden ausreichend große Bewegungsflächen von mindestens 2,25m² berücksichtigt. Die Türen haben eine lichte Breite von mindestens 1,0 m Durchgangsmaß und eine lichte Höhe von mindestens 2,10 m. Die Personenaufzüge werden größer als die vorgeschriebenen Maße von 1,10 m Breite und 1,40 m Tiefe ausgelegt und verfügen über eine behindertengerechte Ausstattung nach DIN. Die lichte Türbreite der Aufzüge beträgt mindestens 90cm. Für den Bodenbelag im Gebäude ist ein rutschhemmender und rollstuhlgeeigneter Naturstein vorgesehen. Die Wahl des Bodenbelags im 1. und 2. OG wird den Nutzern des Fitnessstudios und Wellness Centers freigestellt. Die Galerie wird Innen und Außen mit signalwirksamen Orientierungshilfen und Hinweisschildern ausgestattet. Im EG sind ein Sanitärraum für Behinderte sowie ein Baby-Wickelraum vorgesehen. Die Größe und Ausstattung des Behinderten WCs entspricht der Behinderten Richtlinie. Die Türen der WC-Anlagen sind von außen zu öffnen. Das Fitnessstudio und Wellness Center sind über den Aufzug des Torhauses zu erreichen. Die Dachterrasse des Wellness Centers ist neben einer innenliegenden Treppe

über eine offene Hebebühne zugänglich. Im gegenüberliegenden Parkhaus gibt es auf allen Ebenen Behindertengerechte PKW Stellplätze die in der Nähe der Aufzüge liegen. Auf Ebene 5 führt eine barrierefreie Brücke über die Weststraße zu dem Fitnessstudio in der Remscheid Galerie.

Durch die Berücksichtigung der Anforderungen für das barrierefreie Bauen eines für die Öffentlichkeit gedachten Gebäudes gemäß der DIN 18024 und § 55 der LBO ist der Wert und auch die Attraktivität der Immobilie nachhaltig gesteigert.

5.5 Versorgung und Entsorgung

5.5.1 Parken

Auf dem Vis à vis Grundstück ist ein 5- geschossiges Parkhaus mit 243 Stellplätzen geplant. Das Gebäude hat eine Höhe von 4,5 m und eine Bruttogrundfläche von 7.023 m².⁷⁸ Die Ein- und Ausfahrt ist voneinander getrennt und erschließen das Parkhaus von der Weststraße. Die Erschließungsrampe hat 10% Steigung und ist im nordwestlichen Bereich des Parkhauses angeordnet. 2 Treppenhäuser inklusive Aufzug sind im Parkhaus auf der südlichen Seite zur Weststraße angeordnet. Für eine städtebauliche Aufwertung des Straßenbildes und als eine luftverbessernde Maßnahme ist eine Fassadenbegrünung mit Efeu der Stahlkonstruktion mittels Spanndrähten und zusätzlich eine extensive Begrünung der Dachfläche von 50 % geplant. Etwa 50 % der Dachfläche und Wandfläche wird mit einer Photovoltaik Anlage ausgestattet, die mit Hilfe eines Speichers die Parkhausbeleuchtung betreibt.

Auf der Ebene 5, in Höhe von 10 m ist eine Brücke vom Parkhaus über die Weststraße zum neuen Torhaus als Anbindung geplant. Die Brücke ist als direkte Anbindung zwischen dem Fitnessstudio im 1. OG des Böker Baus und der obersten Ebene des Parkhauses als Erschließung gedacht. Durch die Torwirkung der Brücke zwischen dem Torhaus und dem Parkhaus ist das gesamte Objekt ein Höhepunkt der Sichtachse von der Innenstadt und dem Bahnhof. Fahrrad- und Motorradstellplätze werden mit vorgesehen, ebenso eine eventuelle Radstation für Mieträder. Für den Böker Bau sind nach Stellplatzverordnung § 51 LBO mindesten 199 Stellplätze nachzuweisen. Ein

⁷⁸ Vgl. Berechnung Baudaten Anlage S. 55

Nachweis ist über eine Berechnung der Stellplätze gemäß der Stellplatzverordnung § 51 LBO erfolgt.⁷⁹ Die Berechnung der Baukosten ist im Anhang auf S.60 aufgeführt.

5.5.2 Warenanlieferung der Nutzer

Die bisherige Anlieferung erfolgte im Hof des Böker Baus. Dabei konnte nur ein LKW rückwärts anfahren. Der Versand des ehemaligen Böker Baus lag auf dem BSI-Areal und war über eine ebenerdige Straßenverbindung zum Kellergeschoss des Böker Baus erreichbar. Dieser Tunnel verläuft direkt unterhalb der Bahntrasse und wird aus nutzungsbedingten und konstruktiven Gründen verschlossen und eine einfache Fluchttür bleibt bestehen.

Die Laderampen im Hof werden abgerissen. Am Tor West des Böker Baus ist eine neue Anlieferung vorgesehen. Da alle Gewerbekonzepte mit LKWs bis 11 Tonnen beliefert werden, reicht das Platzangebot auf der Westseite des Böker Baus. Der Lastzug steht bergab parallel neben dem Gebäude. Aufgrund der abfälligen Straße ist keine Laderampe am Gebäude möglich. Das Tor kann neben der Anlieferung auch als dritter Eingang genutzt werden. Um die Wege optimal zu halten, ist im Treppenhaus West ein zusätzlicher Lastenaufzug integriert, der vom EG bis zum 3. OG alle Ebenen erschließt. Der Bereich für Einrichtung und Wohnaccessoires verfügt über ein Abhollager im UG des Böker Baus. Kunden haben die Möglichkeit, größere Bestellungen im Hof als Selbstabholer in Empfang zu nehmen.

5.5.3 Technische Infrastruktur und Medien

Heizung, Lüftung, Wasser/ Abwasser

Die haustechnischen Anlagen werden im Zuge der Entkernung und Sanierung gemäß der § 42 bis § 44 LBO komplett erneuert. Es wird eine Zentralheizungsanlage installiert, die den Wärmebedarf der Remscheid Galerie von ca. 2.000 KW möglichst reduziert, um CO² Einsparungen zu ermöglichen. Sanitärleitungen und Lüftungskanäle werden im gesamten Gebäude erneuert. Im Boden des Kellers verlaufen zwei Versorgungskanäle. Die Remscheid Galerie wird an die beiden Abwasseranschlüsse Weststraße und

⁷⁹ Anlage S. 50 - 51

Stachelhauserstraße angeschlossen. Der Gasanschluss der Heizungsanlage liegt an der Weststraße an.

Strom und Medien

Im UG des Torhauses wird die Haustechnik-Zentrale des Gesamtobjekts „Remscheid Galerie“ untergebracht. An der Weststraße gibt es eine Trafostation von der aus die Technikzentrale an die Energieversorgung angeschlossen ist und die Remscheid Galerie mit Strom versorgt. Die vorhandene Telefonleitung wird entsprechend dem neusten Stand der Technik erweitert. Von der Zentrale führt ein neuer Versorgungskanal für Gas, Wasser sowie Strom und Medien zum Böcker Bau.

Aufzüge

Siehe unter Punkt 4.1 Baukonstruktion

5.5.4 Abfallentsorgung

Zur Vermeidung des Aufwandes für die Abfallentsorgung und deren Kosten wird im gesamten Objekt ein Abfallmanagement organisiert. Der erforderliche zentrale Recyclingbereich ist im Hof der Remscheid Galerie vorgesehen. Die Erschließung der Ein- und Ausfahrt zum Hof erfolgt von der Weststraße. Der Abfall wird von den Fahrzeugen der Müllabfuhr direkt im Hof geladen und zur Entsorgung gefahren. Die zuständige Müllabfuhr gehört zu den Remscheider Entsorgungsbetrieben.

6 Nachhaltigkeit

6.1 Image des nachhaltigen Bauens

Die Nachhaltigkeit ist primäres Ziel des Projektkonzeptes. Mit dem fortschreitenden Klimawandel und den Prämissen der verstärkten Ressourceneinflüsse wird künftig Wert auf die Nachhaltigkeit der Kreisläufe beim Bau von Immobilien gelegt. Das „Deutsche Gütesiegel Nachhaltiges Bauen“ bewertet Ökologie, Ökonomie, soziokulturelle und funktionale Aspekte, Technik, Prozesse bis zum Recycling der eingebauten Materialien sowie den Standort der Immobilie. Es zertifiziert herausragende nachhaltige Objekte. Vorteile einer solchen Auszeichnung sind neben einer hohen Qualität des Gebäudes, Energieeffizienz und Ressourcenschutz, eine erhöhte Vermietungschance, Wertstabilität, Risikominimierung und Kostensenkung.

Im Fokus der Drittverwendung des Böker Bau stehen zugunsten der Nutzer im Bereich der Warmmiete, ein umfassendes Qualitätsmanagement und die Kundenzufriedenheit. Damit wird die Remscheid Galerie umweltfreundlich und ressourcensparend genutzt und fügt sich beispielhaft in das Bild des sozialkulturellen Umfeldes Stachelhausens ein. Die Remscheid Galerie wird als Aufbruch zur städtebaulichen Entwicklung des Stadtteils beitragen. Ziel ist, durch die wirtschaftlichen Betriebskosten die Rendite zu optimieren und den Wert des Objektes langfristig zu sichern. Die Mehrkosten der Realisierung des Energiemanagements werden sich innerhalb von 10 Jahren amortisieren. Fördermöglichkeiten des Landes NRW und des Bundes tragen zur Wirtschaftlichkeit bei.

6.2 Brandschutzkonzept

Der Böker Bau ist etagenweise in die 4 Brandabschnitte EG, Galerie, 1.OG und 2. OG geteilt, zuzüglich des UG. Ein Brandschutzgutachten wird die Qualität der einzusetzenden Brandschutzmaßnahmen erhöhen. Die flächendeckende Brandmelde- sowie eine Sprinkleranlage sind erforderlich. Die Lüftungsanlage kann im Brandfall zur Entrauchung genutzt werden. Die notwendigen Feuerschutzklassen der Bauelemente werden nach den Vorschriften der Landesbauordnung im Bauantrag beantragt. Brandschutzvorhänge, falls benötigt, gewährleisten einen Abschluss des Brandabschnitts der Galerie

Ebene. Um eine Brandausbreitung zu verhindern ist für die Treppenhaus- und Aufzugwände eine Feuerschutzklasse F90 festgesetzt, das heißt die Bauteile halten einem Feuer von maximal 300°C mindestens 90 Minuten stand. Die Aufzüge dürfen im Brandfall nicht benutzt werden, nur die Fluchttreppenhäuser. Für die Wandverkleidung wird ein mineralischer F90 Brandschutzputz eingebaut und die Stahlträgerkonstruktion mit einem F60 Anstrich ausgerüstet. Die Rettungswege sind in mindesten 35 m Entfernung zu erreichen. Die Feuerwehr kann von den Seiten Weststraße, Stachelhauserstraße und dem Hof des Gebäudes anleitern und den Brand bekämpfen. Die Hofeinfahrt ist als Rettungsweg für die Feuerwehr vorgesehen.

6.3 Schallschutz

Der ehemalige Böker Bau ist nicht aufgrund seiner Lage in einem Industriegebiet (Gemengelage), einer erhöhten Schallimmission ausgesetzt. Die größten Schallemissionen gehen von der Bundesstraße B229, dem ThyssenKrupp Werksgelände und der Regional Bahntrasse aus. Ein Schallschutzgutachten ist für die neue Nutzung, bedingt durch den zusätzlichen Verkehr, erforderlich. Ein entsprechender Schallschutz nach DIN 4109 ist einzuhalten. Im Gebiet beträgt der maßgebliche Außenlärmpegel, unter Einbeziehung der Nachbarschaft, zwischen 61 und 65 dB. Zur Sicherung eines ausreichenden Schallschutzes in den Gebäuden gegen Außenlärm ist gemäß dem Bebauungsplan der Bahnhofsbebauung, für die Außenbauteile eine Luftschalldämmung von 30 dB festgesetzt.

Für den Schallschutz innerhalb des Gebäudes werden die Decken mit einer Trittschalldämmung ausgelegt.

6.4 Energiekonzept (nach ENEC)

Aufgrund der steigenden Energiekosten werden die Netto-Mieterträge negativ beeinflusst. Ziel des modernen Energiekonzeptes ist, Kosten zu senken und durch eine Senkung des Energieverbrauchs den Kohlenstoffdioxid- Ausstoß der Remscheid Galerie auf 30 % zu reduzieren. Die Beleuchtungsqualität wird durch ein hohes Maß an Tageslicht über die großen Fensterflächen auf allen

Etagen bei niedrigem Energiebedarf gesteigert. Die entstehende Transmissionswärme durch die Fensterflächen trägt zusätzlich zur Energieeinsparung bei. Eine Zentralheizungsanlage, Wärmerückgewinnungsanlage und die wärmegedämmten Bauteile des Gebäudes werden den Energiebedarf, den Ressourcenverbrauch und die Kosten senken. Für eine zusätzliche Erzeugung regenerativer Energie werden auf den Dächern des Böker Baus und Parkhauses Photovoltaikanlagen installiert.

Wärmedämmmaß nach Energieeinsparungsgesetz

Das Gebäude wird einer neuen Nutzung zugeführt und damit sind entsprechend den Vorschriften der EnEV 2009 die Wärmekoeffizienten baurechtlich einzuhalten. Dafür wird der Aufbau der inneren Wand als Kerndämmung mit einem g-Wert von 60 empfohlen, um die Qualität der denkmalgeschützten Außenfassade des Böker Baus zu erhalten. Das Dach wird komplett erneuert unter Einhaltung der EnEV 2009. Die Stahl- Fachwerkbinder bleiben sichtbar und werden nicht verkleidet. Eine zusätzliche Fensterkonstruktion mit Isolierverglasung auf Raumseite ermöglicht das Beibehalten der denkmalwürdigen Fenster. Alle Maßnahmen zur Erhöhung des Wärmeschutzes gehen aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung⁸⁰ hervor.

Heizungsanlage

Der Wärmebedarf des Böker Baus wurde für die alte Nutzung von den Remscheider Stadtwerken auf 2000 KW ermittelt. Eine neue Bemessung des Wärmebedarfes für die Zentralheizungsanlage ist für das Gebäude unter Einbeziehung der neuen Nutzflächen erforderlich. Die Anforderungen der energieeinsparrechtlichen Vorschriften der EnEV 2009 sind rechtlich nachzuweisen und einzuhalten.

Photovoltaik

Eine Photovoltaik Anlage wandelt Sonnenenergie in Strom um und rechnet sich bereits ab einer Fläche von 20 m². Auf dem Dach des Böker Baus und des Parkhauses ist die ideale Lage für eine schattenfreie Photovoltaikfläche mit Südausrichtung gegeben. Insgesamt 50 % der Dachfläche des Böker Baus

⁸⁰ Anlage S. 59 - 61

kann mit einer Photovoltaik Anlage ausgestattet werden. Ab dem 1. Juli 2010 wurde die Vergütung für eingespeisten Strom um 16 % Prozent gekürzt. Demzufolge wird der produzierte Strom dieser Fläche in den nächsten 20 Jahren für 33 Cent je Kilowattstunde in das Stromnetz eingespeist, wobei sich der Betrag bei mehr als 30 KW/h stufenweise verringert. Die zweite Photovoltaik Anlage auf dem Dach des Parkhauses speist einen Stromspeicher. Mit der Anlage kann das Parkhaus eventuell kostenfrei ausgeleuchtet werden. Eine Photovoltaik Anlage ist für die Remscheid Galerie möglich, aber außerhalb des Investments. Eine separate Kosten-Nutzungsrechnung und die steuerliche kürzere AfA ist gesondert zu betrachten, um die Wirtschaftlichkeit beurteilen zu können.

Landschaftsplanung / Begrünung der Außenanlagen

Die kleine Grünfläche an der Ostseite des Böker Baus kann aufgrund des Baukörpers Torhaus nicht erhalten werden. Die neue Außenanlage ist überwiegend versiegelt. Vor dem Bereich Haupteingang Ost und auf der gegenüberliegenden Fläche östlich des Parkhauses ist eine Neupflanzung etwa 8 einzelner Bäume für ca. 3.000 Euro das Stück und Büsche vorgesehen. Ebenso wird die gesamte Stahlkonstruktion des Parkhauses mit Efeu berangt und die Dachflächen bis zu 50 % extensiv begrünt und das Stadtbild ökologisch aufgewertet.

6.5 Lebenszykluskosten / Benchmark

Die Lebenszykluskosten der Remscheid Galerie setzen sich neben der II. Berechnungsverordnung aus allen Kosten, die über die Lebensdauer des Gebäudes entstehen, zusammen. Sie werden in die Kostenarten Erstellungskosten, Nebenkosten, Folgekosten, Rückbau- und Entsorgungskosten gegliedert. Während der Projektentwicklungs- und Planungsphase besteht die größte Entscheidungsmöglichkeit für eine Optimierung der Lebenszykluskosten / Benchmark des Gebäudes. Im Vergleich zum Neubau sind die Sanierungs- und Umbaukosten von Umbau- bzw. Erhaltungsinvestitionen des Industriedenkmals höher anzusetzen. Die Minimierung der Lebenszykluskosten mit den ökonomischen Zielen der Nachhaltigkeit der Remscheid Galerie sind gesondert gutachtlich festzustellen.

Die II. Berechnungsverordnung regelt welche Bewirtschaftungskosten auf den Mieter umlagefähig sind und welche nicht. Kosten entstehen für das Centermanagement und zusätzliche Kosten für Werbegemeinschaften. Die Kalkulationsbasis für die Instandhaltungskosten sind die Neubaukosten pro m² BGF zuzüglich Baunebenkosten und der Außenanlagen. In Abhängigkeit vom Objektzustand, vom Ausstattungsgrad und dem Alter des Objekts wird der Böker Bau als gewerbliche Immobilie einfachen Standards eingeordnet. Das heißt, die Neubaukosten betragen mehr als 511 Euro pro m² Nutzfläche. Die Instandhaltungskosten liegen bei einem älteren Gebäude wie dem Böker Bau bei 0,8 % der Nettokaltmiete. Die Bewirtschaftungskosten sind bei einer gewerblichen Nutzung zwischen 10 % bis 30 % der Nettokaltmiete anzusetzen. Für den Böker Bau besteht mit 0,1 % bis 1,2 % der Neubauherstellungskosten ein mittleres Modernisierungsrisiko.⁸¹ Der Kapitalisierungszinssatz ist neben der Netto-Kaltmiete, dem Ansatz für die Bewirtschaftungskosten sowie der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer⁸² der baulichen Anlage, ein wesentlicher Faktor für die Ertragswertberechnung.⁸³ In der Wirtschaftlichkeitsberechnung⁸⁴ wurden die Bewirtschaftungskosten aktuell mit 21 % der Mieteinnahmen beanschlagt. Nach der Umnutzung des Gebäudes sind alle Werte neu zu ermitteln.

Voraussetzung für eine optimale Nutzung und Bewirtschaftung sind ein organisiertes Center-, Generalmieter- und Vermietungsmanagement mit der Zuständigkeit über das gesamte Contracting inklusive der Energie. Der Mieter wird vertraglich an allen Kosten für Dach und Fach beteiligt. Ein effizienter Betrieb des Gebäudes sowie eine gebäudebezogene Wartung und Revision tragen zu einer Reduzierung der Lebenszykluskosten bei, und gewährleisten eine lange wirtschaftliche Lebensdauer der Remscheid Galerie. Ein Nutzerhandbuch stellt den verschiedenen Nutzergruppen der Remscheid Galerie relevante Gebäudeinformationen für ihre Arbeits-, Nutzungs- bzw. Verantwortungsbereiche zur Verfügung. Der Bauzustand des Objektes wird alle 2 Jahre gutachterlich festgestellt mittels eines Bauzustandsberichtes für den Investor.

⁸¹ Vgl. BVR, Wertermittlungsrichtlinie, Kategorie B, S. 32 ff.

⁸² Vgl. 6.7 Abnutzung durch Alter

⁸³ Vgl. WertV, Ertragswertverfahren.

⁸⁴ Anlage S. 59 - 61

6.6 Ressourcenschonendes und qualitätsorientiertes Bauen

Ziel ist es, den Kohlenstoffdioxid- Ausstoß des Gebäudes auf mindestens 30 % zu senken. Dies beginnt schon bei der Entkernung durch Recycling der Baustoffe und dem Innenausbau in einer Leichtbauweise aus neuen recyclebaren Baustoffen. Über ein Energie- Contracting mit den Stadtwerken Remscheid wird das Objekt mit mindestens 30 % ökologischem Strom versorgt. Die Wartung der Anlagen ist im Vertrag enthalten. Die Betriebsvorrichtungen der Nutzer sind nicht im Mietpreis enthalten, der Mieter profitiert von der steuerlichen Abschreibung seiner Betriebsvorrichtungen gemäß AfA. In der Realisierungsphase ist ein Gutachten über Möglichkeiten des ressourcenschonenden Bauens erforderlich.

6.7 Abnutzung durch Alter

Der Böker Bau wurde 1939 bis 1942 erbaut und ist heute 71 Jahre alt. Die durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer für ein solches Gewerbe- und Industriegebäude beträgt gemäß der WertV, bei flexibler und zukunftsgerechter Ausführung nach Umbau, 40 Jahre. Es sind insgesamt 10 Jahre Garantie auf Dach und Fach angesetzt. Davon sind 5 Jahre Gewährleistung nach BGB gesetzlich vorgeschrieben.

7 Denkmalschutz

Seit einigen Jahren ist das Interesse der Stadt Remscheid bekannt, das historische Gebäude ggf. in die Denkmalliste der Stadt aufzunehmen. Daraufhin wurde die Denkmalwürdigkeit des Gebäudes von Fürst Architects untersucht. Die damalige Überprüfung hatte ergeben, dass eine Denkmalwürdigkeit vorliegt und dass das Gebäude in einer industriellen gewerblichen Nutzung gehalten werden kann.

Der Böker Bau ist in architekturhistorischer Hinsicht ein Beispiel zu den Stockwerksbauten in der Industriearchitektur. Deshalb ist er nicht zuletzt durch seine industriegeschichtliche und städtebauliche Bedeutung von öffentlichem Interesse als auch aufgrund des Stahlträgerbaus im Gebäudeinneren. Daher gilt sein Erhalt nach dem Denkmalschutzgesetz als schützenswert.

Eine denkmalgerechte Umnutzung wurde mit den bautechnischen, bauordnungsrechtlichen und wirtschaftlichen Aspekten des Gesamtkonzeptes abgewogen. In der Prüfung der Wirtschaftlichkeit des Denkmalschutzes⁸⁵ wird die Schnittstelle zwischen der Denkmalpflege und der Immobilienökonomie sowie der Zumutbarkeit beschrieben. Ein Großteil der Herstellungskosten kann nach § 7i EStG abgeschrieben werden, da sie der Substanzerhaltung dienen oder eine neue Nutzung erst ermöglichen. Nach § 7i EStG können im Jahr der Fertigstellung der Baumaßnahmen und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 % und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 % der Herstellungskosten für die Erhaltung eines Baudenkmals abgesetzt werden. In der Prüfung über die Wirtschaftlichkeit des Denkmalschutzes für den Böker Bau wird in den ersten 4 Jahren von 9 % und bereits ab Jahr 5 von 7 % Steuervergünstigung ausgegangen. Voraussetzung für die steuerliche Vergünstigung ist die Genehmigung der zuständigen Denkmalbehörde über die denkmalgerecht geplanten Baumaßnahmen. Die steuerlichen Vergünstigungen sind nach § 7i EStG ausschließlich vor dem Baubeginn an den Investor übertragbar. Und nur dann ist die Investition attraktiv. Alle Mieter optieren zur Umsatzsteuer.

Der Denkmalwert nimmt positiven Einfluss auf das Gesamtinvestment. Beim Böker Bau nicht zuletzt wegen seiner historischen Bausubstanz und der damit verbundenen steuerlichen Vergünstigung nach § 7i EStG, als auch wegen

⁸⁵ Anlage S. 62 - 65

seiner Großzügigkeit der Raumstruktur. Die bundesweite Beliebtheit revitalisierter Industriedenkmäler bei Unternehmen beweist ihre Marktfähigkeit. Nach einer Bewertung zum Denkmalwert des Böker Baus vom LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland von 2010 soll das Gebäude „Weststraße 42“ in die Denkmalliste gemäß § 3 DSchG eingetragen werden. Das Baudenkmal unterliegt dann damit den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes. Die Unterschutzstellung bezieht sich ausschließlich auf Fassaden und die konstruktiven Bauteile. Somit können neue Nutzungen flexibel untergebracht werden.

8 Machbarkeitsprüfung

8.1 Ökonomische Bewertung

8.1.1 Flächenberechnung

In den Tabellen der Flächenberechnung wird zwischen den Nutz- und Neben-nutzflächen pro Etage und die der Nutzungskonzepte unterschieden. Alle Flächen wurden mittels AutoCAD ermittelt und können den Tabellen im Anhang ab S.52 entnommen werden.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Alle Baudaten können den Tabellen im Anhang ab S. 55 entnommen werden. Alle Flächen wurden mittels AutoCAD ermittelt.

Grundstücksfläche:	6.845 m ²
Geschosszahl:	4 Vollgeschosse
GFZ:	2,54
BMZ:	17,71
BRI:	78.692,31 m ³

Der Bruttorauminhalt dient einer Plausibilitätsprüfung vor der Wirtschaftlichkeitsberechnung, da alle Baupreisindexe nach Bruttorauminhalt angegeben werden. Diese Kosten werden später auf m² gerechnet. Aufgrund einer umfangreichen Wirtschaftlichkeitsberechnung wird die Plausibilitätsprüfung nicht noch einmal extra aufgeführt.

8.1.2 Wirtschaftlichkeitsberechnung

In der Wirtschaftlichkeitsberechnung⁸⁶ sind alle Kosten wie Bau- und Nebenkosten sowie alle Mieten in Netto ohne Umsatzsteuer angegeben. Die Investoren und gewerblichen Betriebe optieren ihre Mieten zur Umsatzsteuer. An das Projekt wurde eine Renditeanforderung von mindestens 7,3 % gestellt. Es wird davon ausgegangen, dass sich eine Vollvermietung nur kontinuierlich entwickeln wird. Innerhalb von 4 Jahren wird im Schnitt eine Auslastung von 85% erreicht. Die entstehenden Bewirtschaftungskosten werden auf 21 % der jährlichen Mieteinnahmen geschätzt. Die geschätzten Einnahmen liegen im Jahr bei 1,2 Mio. Euro, die geschätzten Ausgaben bei jährlichen 871.059 Euro.

⁸⁶ Anlage S. 59 - 61

Ausgehend von diesen beiden Annahmen und einer Brutto-Anfangsrendite von 7,6 % kann eine Umsatzrendite/Trading-Profit von 562.771 Euro erwirtschaftet werden.

8.1.3 Verkaufspreis / Gesamtinvestment

Das Gesamtinvestment setzt sich zusammen aus 3,5 % der Grunderwerbskosten, den Kosten für die Grundstücksaufbereitung, den Bau- und Baunebenkosten, 3,75 % der Finanzierungskosten ohne Baukosten und aus den Managementkosten für Projektentwicklung, Projektsteuerung und den Generalübernehmer-Zuschlag. Da der Investor bei Projektbeginn schon vorhanden sein wird, beinhalten die Finanzierungskosten ausschließlich 514.280 Euro der Baukosten. In der Wirtschaftlichkeitsberechnung⁸⁷ ergibt sich für das Projekt somit ein Gesamtinvestitionsvolumen von rund 16,2 Mio. Euro. Der Denkmalschutz wirkt sich durch steuerliche Vergünstigungen zusätzlich positiv auf das Gesamtinvestment für den Böker Bau aus.

8.1.4 Wirtschaftlichkeitsprüfung des Denkmalschutzes

Die Wirtschaftlichkeitsprüfung des Denkmalschutzes⁸⁸ ist ausschließlich eine behördliche Berechnung. Es wird ermittelt, wie sich der Denkmalwert des Böker Baus in den ersten 4 Jahren auf die Marktfähigkeit des Gesamtprojektes auswirkt. Die zum Denkmalschutz beitragenden Herstellungskosten sind in die Kategorien Sanierung der Fassade, Sanierung des Dachs und die Innensanierung aufgeteilt, da diese nach § 7i EStG zur Substanzerhaltung des Industrieobjekts beitragen und dementsprechend steuerlich abgeschrieben werden können. Maßnahmen wie der Einbau einer neuen Heizungsanlage, Haustechnik und Aufzüge ermöglichen erst eine neue Nutzung des Böker Baus und sind daher nach § 7i EStG auch absetzbar. Es werden Baunebenkosten von 14 % der Sanierungskosten angenommen.

Eine Vermietung kann in Remscheid nur in Szenarien unterstellt werden. Es wird in den Jahren 1 bis 4 ein Vermietungsstand von 51 %, 65 %, 70 %, und 85 % vermutet und von einer steuerlichen Vergünstigung von 9 % pro Jahr für den Erhalt des Baudenkmals Böker Bau ausgegangen. Die jährliche Steuervergünstigung wird mit einem Steuersatz von 31 % verrechnet.

⁸⁷ Anlage S. 59 - 61

Steuersatz: 15,83 % KSt/ Soli + 15,05 % GewSt = 30,88 %⁸⁹

Damit wird es im ersten Jahr eine geschätzte Ausgabenüberdeckung von 17.038 Euro geben. Die Denkmalförderung vom Land Nordrhein-Westfalen wird künftig um die Hälfte gekürzt. Daher werden für den Böker Bau Denkmalfördermittel in Höhe von 500.000 Euro unterstellt. Der denkmalgerechte Erhalt der historische Bausubstanz des Böker Baus wirkt sich durchaus positiv auf das Gesamtinvestment aus.

8.2 Risikoanalyse

Das Projekt „Remscheid Galerie“ unterliegt während der Planungs- und Bauphase verschiedenen Risiken. Folgende Risiken wurden identifiziert:

Trotz der detaillierten Analysen besteht das Risiko einer Fehleinschätzung des Marktes. Es ist möglich, dass die Projektkonzeption „Remscheid Galerie“ für den Standort ungeeignet ist (Entwicklungsrisiko) oder einfach zu einem falschen Zeitpunkt entsteht (Zeitrisko). Besonders riskant sind Auflagen bei einer generellen Erlaubnis (Genehmigungsrisiko). Unvorhergesehene Altlasten können im Fall des Böker Baus Boden- und Baugrundstücksrisiken verursachen. Gewisse Kostenrisiken sollten berücksichtigt werden, falls der Bau teurer als geplant wird. Zusätzliche Kosten können im Fall Böker Bau z. B. durch den Denkmalschutz (Baugrundrisiken), langwierige Genehmigungsverfahren, an die Genehmigung geknüpfte zusätzliche und kostenintensive Auflagen, Bauverzögerungen infolge unvorhergesehener Schäden in der Bausubstanz und daraus resultierende Änderungen der Pläne entstehen. Um die Risiken des Denkmalschutzes zu verhindern, sind genaue Voruntersuchungen der historischen Bausubstanz wichtig. Zu hohe Zinskosten können zu einem Finanzierungsrisiko führen. Der Eintritt eines solchen Risikos kann die kalkulierten Kosten erhöhen, Bearbeitungszeiten verlängern, die Zielerreichung gefährden oder sogar den Abbruch des gesamten Projekts bewirken. Ein professioneller Umgang mit diesen Projektrisiken ist deshalb erfolgsentscheidend. Eine Projektsteuerung für den Investor ist erforderlich.

⁸⁸ Anlage S. 62 - 65

⁸⁹ ThyssenKrupp, Bestandsunterlagen, 2008.

8.3 Organigramm des Projektablaufs

Im folgenden Organigramm sind alle notwendigen Projektbeteiligten und deren vertragliche Beziehungen angegeben. Derzeitiger Eigentümer des Böker Baus und Projektentwickler ist die ThyssenKrupp AG. Nach Abschluss der vollständigen Projektentwicklung und Einholung aller notwendigen Gutachten, wird ThyssenKrupp einen geeigneten gewerblichen Investor für den Böker Bau suchen. Dieser kauft das Objekt im Zustand wie es steht und liegt und gründet vermutlich eine Vermietungs- oder Objektgesellschaft für das Objekt. Gleichzeitig ist der Investor während der Bauarbeiten auch Generalübernehmer und Generalplaner mit einem Festpreis zum festgelegten Termin⁹⁰ und Generalvermieter und Centermanager in der neuen Nutzungsphase des Böker Baus. Der Generalübernehmer beschäftigt für den Bau einen Generalunternehmer oder auch einzelne Baugewerke. Der Generalvermieter vermietet die Gewerbeflächen an die im Nutzungskonzept beschriebenen Nutzer und kümmert sich um die ständige Akquisition und Neuvermietung der Marktplächen. Das Centermanagement betreut das Objekt und die Mieter, organisiert Events, bearbeitet Kundenbeschwerden und ist Verwalter des Parkhauses.

⁹⁰ Vgl. Punkt 8.4 Bauzeitenplan

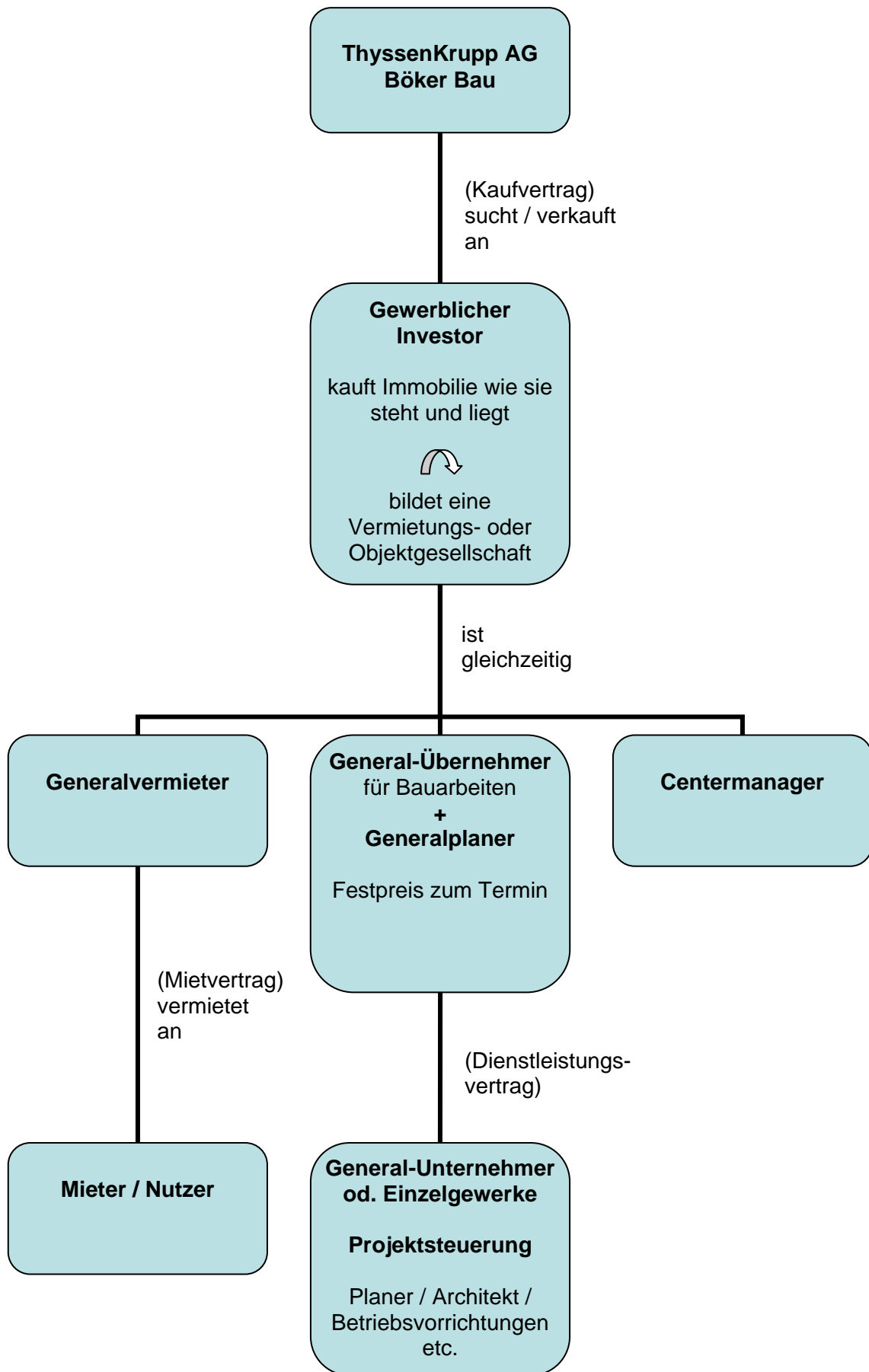


Abb. 27: Organigramm des Projektablaufs

8.4 Bauzeitenplan

Der Bauzeitenplan ist ein Terminplan des Bauablaufes der Remscheid Galerie und wurde mittels MS Project erstellt. Nach Verkauf des Gebäudes durch einen Investor, beginnt die Planung am 10.10.2011. Alle notwendigen Bauphasen und Meilensteine können dem Bauzeitenplan⁹¹ entnommen werden. Die voraussichtliche Eröffnung der Remscheid Galerie findet noch vor dem Weihnachtsgeschäft am 06.09.2013 statt.

⁹¹ Anlage S. 66

9 Zusammenfassung zum Entwicklungskonzept

Das vorliegende Entwicklungskonzept betrifft den Böker Bau in Remscheid, eine ehemalige Industrieimmobilie, welche zum Portfolio der ThyssenKrupp AG gehört. Ziel ist, dem historisch wertvollen Gebäude eine neue, wirtschaftliche und nachhaltige Nutzung zuzuführen. Anschließend könnte das Bauwerk als Industriedenkmal bewahrt werden. Dafür konkretisiert die Konzeptstudie langfristig betrachtet die wesentlichen Teile: Standort, Projektidee und Rendite, bzw. die Zumutbarkeit des Denkmalschutzes. Die ausführliche Recherche zur Historie der Region und des Böker Baus unterstützt die Vorstellung zu einer neuen Nutzung im historischen Ambiente der ehemaligen Industrieimmobilie. Die bereits optimale Ausnutzung der Größe und Lage des Grundstückes durch den Böker Bau und sein historischer Wert sprechen für den Erhalt des Gebäudes. Nach Analyse der momentanen Standortsituation, eignet sich das Gebäude gut als gemischtgenutztes Gewerbe- und Einzelhandelsobjekt und das Vis à vis Grundstück als Fläche für ein dazugehöriges Parkhaus.

Die ausführliche Prüfung der bestmöglichen Nutzung des Böker Baus ergab die Projektidee zu einem Drittverwendungskonzept bestehend aus Gewerbe- und Einzelhandel zwischen Versorger-, Feinkost- und Erlebnisambiente. Das Gesamtobjekt erhält den neuen Namen „Remscheid Galerie“. Dabei handelt es sich um ein Markthallenkonzept gekoppelt mit einem Konzept für Einrichtung und Wohnaccessoires, einem Fitnessstudio und einem Wellness Center. Ein verglastes Torhaus mit einem Café über 2 Etagen wird zum neuen Blickfang des Gesamtobjekts. Die ins Detail gehende Marktanalyse und Bewertung der Konkurrenzunternehmen im Umfeld, zeigen das Konfliktrisiko für das vorgesehene Konzept „Remscheid Galerie“ und dessen sehr gute Wettbewerbsfähigkeit auf. Die Ausführlichkeit der Untersuchung minimiert das Risiko einer möglichen wirtschaftlichen Umsetzung.

Eine denkmalgerechte Umnutzung wird mit den bautechnischen, bauordnungsrechtlichen und immobilienökonomischen Aspekten sowie die Zumutbarkeit des Denkmalschutzes auf das Gesamtkonzept abgewogen. Die Prüfung beweist, dass der Böker Bau erhaltenswert ist. Der Denkmalschutz darf allerdings nur einzelne konstruktive Gebäudeteile umfassen, um das Objekt für ein Drittverwendungskonzept variabel und flexibel zu halten. In einer

Drittverwendung als „Remscheid Galerie“ kann die ehemalige Industrieimmobilie eine künftige Rendite von 6 % erzielen.

Das Potenzial des Böker Baus wurde unter Einbeziehung einer zukünftigen Entwicklung des Standorts Remscheid langfristig betrachtet und die Nachhaltigkeit der Konzeptplanung „Remscheid Galerie“ bestätigt.

Der Böker Bau befindet sich am Rand des städtebaulichen Entwicklungsgebietes „Hauptbahnhof“ der Stadt Remscheid und trägt zu einer Aufwertung des Stadtbildes bei. Unbedingt notwendig für die Realisierung der Remscheid Galerie ist die konsequente Umsetzung der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung.

Alle Analysen, Planungen, vorbereitende baukonstruktive Maßnahmen sowie die Nachhaltigkeit, der Denkmalschutz und die wirtschaftliche Machbarkeit ergeben, dass im Böker Bau Potential steckt, das wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die ThyssenKrupp AG beabsichtigt, den Böker Bau an einen Investor zu veräußern. Durch das vorliegende Drittverwendungskonzept „Remscheid Galerie“ liegt eine tragfähige Grundlage für Planungs- und Abstimmungsgespräche mit der Stadt Remscheid und der Denkmalschutzbehörde vor. Nach Prüfung und Zustimmung der Stadt Remscheid, kann mit dem Planungskonzept gezielt eine Investorenansprache erfolgen und danach von Seiten der ThyssenKrupp Gremien der Verkauf an einen Investor entschieden werden.

Nach der Entscheidung zur Realisierung sind folgende Schritte von Seiten des Investors und ThyssenKrupp noch erforderlich.

Empfehlung für die Realisierungsphase:

1. Gefährdungsabschätzung/ Bodenmechanik/
Verunreinigungen der Geschossdecken durch Vornutzung
2. Abbruch/ Entkernung/ Dekontaminierung
3. Tragwerkliche Untersuchung des Bestandes + Einbau der Galerie/ Statik
4. Prüfung des Denkmalschutzverfahrens/ Gutachten
5. Bauphysik/ Wärmeschutz/ Schallschutz/ Bausubstanz/ Raumluft
6. Bebauungsplanung
Planungsrechtlich und Bauordnungsrechtlich /Einzelhandel/
Fauna/ Umwelt

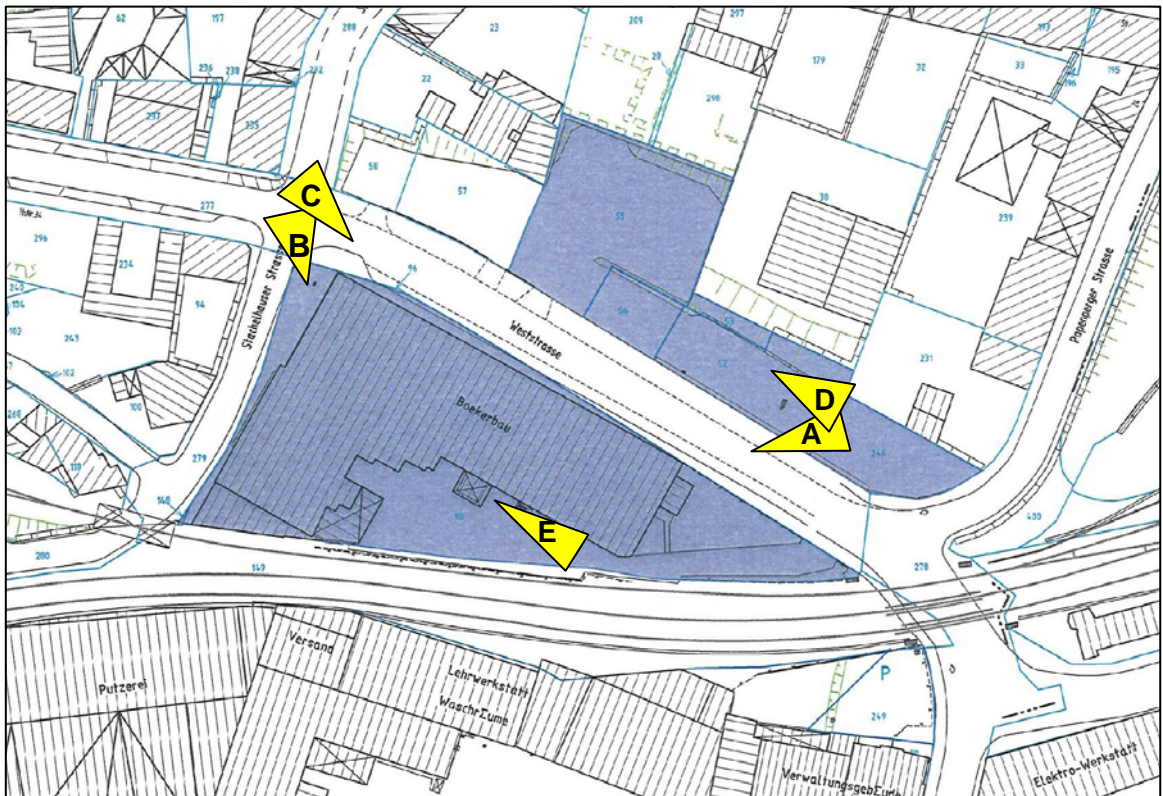
7. Bebauungsplan Verfahren/ Festlegung mit der Stadt
8. Brandschutzgutachten, Grundlagenplanung
9. Ökobilanzierung/ Ausgleich Pflanzungen
10. Ressourcenschonendes Bauen/ Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB)

10 Anlagen

Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation	- 1 -
Flächennutzungsplan	- 8 -
Bebauungsplan	- 9 -
Lageplan Entwicklungsfläche	- 10 -
Bestandspläne Böker Bau	- 11 -
Bestandsflächen Böker Bau	- 22 -
Konkurrenzunternehmen und deren Standorte	- 24 -
Stärken und Schwächen Analyse der Wettbewerber	- 27 -
Lageplan Gesamtprojekt Böker Bau	- 36 -
Grundriss Pläne Remscheid Galerie	- 37 -
Schnitte Remscheid Galerie	- 42 -
Ansichten Remscheid Galerie	- 44 -
Raumplanung	- 46 -
Berechnung der Stellplätze	- 50 -
Flächenberechnung	- 52 -
Berechnung der Baudaten	- 55 -
Wirtschaftlichkeitsberechnung	- 59 -
Wirtschaftlichkeitsprüfung des Denkmalschutzes	- 62 -
Bauzeitenplan	- 66 -

Fotodokumentation Böker Bau



A

Ansicht Nord - Weststr.



B

Ansicht West - Stachelhauserstr.



C

Ecke Stachelhauserstr.
und Weststr.



D

Vis à vis Grundstück



E

Süd - Hofansicht



Laderampe



Bahntrasse



Wander- und Radweg „Trasse des Werkzeugs“



Fassade und Fenster



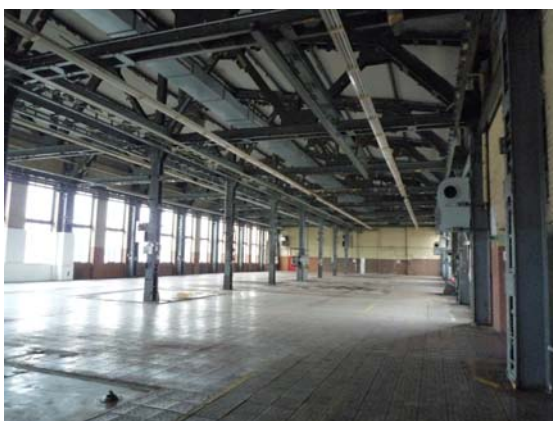
Fassade und Fenster



Ansicht Innen - EG



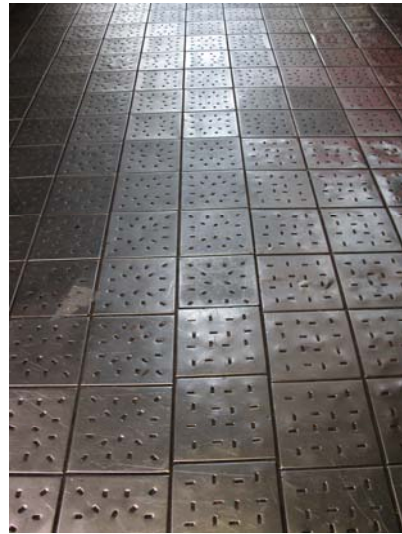
Ansicht Innen - 2.OG



Stahlträgerbau



Böden



Bestand Gebäude:

Böker Bau	Länge m	Breite m	bebaute Fläche m ²	Geschoss- Zahl	Geschoss- Fläche m ²
Hauptgebäude	81,4	22,51	1.879,34	3	5.638,02
Treppenhaus	47,95	3,8	29,05	3	87,15
Anbau	27,03	23,02	622,23	2	1.244,46
Aufzug 1	3,94	4,63	18,93	3	56,79
Aufzug 2	4,18	5,14	21,48	2	42,96
Raumanbau	6,94	5,4	37,47	3	112,41
Schornstein	2,14	1,25	3,96	3	11,88
Summe					<u>7.193,67</u>

Bestandsflächen:

Böker Bau: Grundstücksgröße: 4.443 m²
Geschosszahl: 3 Vollgeschosse

	BGF	Lichte Raumhöhe			
UG	1.582 m ²	5,95 m			
EG	2.612 m ²	10,71 m			
1. OG	2.609 m ²	6,56 m			
2. OG	1.977 m ²	5,28 m			
	bebaute Fläche	x	Geschoss- Zahl	=	Geschoss- Fläche
Hauptgebäude:	1.968,75 m ²	x	3	=	5.906,25 m ²
Anbau	643,71 m ²	x	2	=	1.287,42 m ²
Summe					<u>7.193,67 m²</u>
GFZ:	7.193,67 / 4.443 = 1,62				
BMZ Böker Bau:	16,79				

Böker Bau	BGF m ² x	Höhe m =	Brutto- Rauminhalt m ³
UG	1.582 x	6,35 =	10.045,70
EG	2.612 x	11,21 =	29.280,52
1.OG Hauptgebäude	1968,75 x	6,81 =	13.407,18
1. OG Anbau	643,71 x	7,77 =	5.001,62
2. OG	1.977 x	7,75 =	15.321,75
Zwischensumme			73.056,78

	Breite / 2 x	Höhe x 0,5 x	Länge x 2	Brutto- Rauminhalt m ³
	m	m	m	
Dach	23,11 / 2 x	1,23 x 0,5 x	81,4 x 2	1.156,90
Hauptgebäude				
Dach Südflügel	23,02 / 2 x	1,18 x 0,5 x	27,03 x 2	367,10
Zwischensumme				1.524,00
Summe				74.580,78

BRI: gerundet 74.580m³

Traglast Decken: 10 t / m²

Konkurrenzunternehmen in Remscheid und deren Standorte

Wettbewerbsunternehmen		Standorte
Lebensmittel		
A1	Kaufland	Presover Straße 20 42859 Remscheid
A	Erciyes Lebensmittel GmbH	Blumenstraße 16 42853 Remscheid
B	Kaufpark GmbH & Co OHG	Bismarckstraße 87 42859 Remscheid
C	Plus Warenhandels- GmbH	Alleestraße 77 42853 Remscheid
D	Aldi Nord	Kirchhofstraße 32-40 42853 Remscheid
E	Huzur Süper Market	Kremenhollerstraße 24 42857 Remscheid
F	Kaufpark GmbH & Co OHG	Elberfelder Straße 102, 42853 Remscheid
G	real,- SB Warenhaus	Alleestraße 74, 42853 Remscheid
H	Aldi Nord	Rosenhügeler Straße 8b 42859 Remscheid
I	Kaufpark GmbH & Co OHG	Alexanderstraße 43 42857 Remscheid
J	Aldi Nord	Freiheitstraße 205 42853 Remscheid
K	Aldi Nord	Kippdorfstraße 6 42857 Remscheid
L	Netto Diskont Vertriebs GmbH	Elberfelder Straße 8 42853 Remscheid

Konkurrenzunternehmen in Remscheid und deren Standorte

Wettbewerbsunternehmen Einrichtung und Wohnaccessoires		Standorte
A	Strauss Innovation GmbH & Co. KG	Alleestraße 14 -18 42853 Remscheid
B	Cult At Home GmbH	Theodor-Heuss-Platz 7 42853 Remscheid
C	Das etwas andere Lädchen	Scheider Straße 27 42853 Remscheid
D	DEPOT - Gries Deco Company GmbH	Alleestraße 72 42853 Remscheid

Wettbewerbsunternehmen Fitnessstudio		Standorte
A	Princess Ladyfitness GmbH	Königstraße 159-161 42853 Remscheid
B	Flexx Fitnessstudio	Nordstraße 31-33 42853 Remscheid
C	Injoy Remscheid	Haddenbacher Straße 38 42855 Remscheid
D	Ganbaru Center	Elberfelder Str. 70 42853 Remscheid
E	FitGym24	Jägerwald 10 42897 Remscheid
F	Fit & Fun	Kölnerstraße 71 42897 Remscheid
G	Sport- und Fitnesscenter Lennep	Kölnerstraße 49 42897 Remscheid
H	Kieser Training Remscheid	Kölnerstraße 64 42897 Remscheid

Konkurrenzunternehmen in Remscheid und deren Standorte

Wellness Center		
Wettbewerbsunternehmen		Standorte
A	Princess-Center Wellness & Cosmetics	Königstraße 161 42853 Remscheid
B	Injoy Remscheid	Haddenbacher Straße 38 42855 Remscheid
C	SKINFIT Kosmetik & Ästhetik	Haddenbrocker Straße 31 42855 Remscheid
D	Magic Well Wellness Center	Fürberger Straße 1 42857 Remscheid
E	Kosmetikstudio Catwalk Make-Up	Parkstraße 34 42853 Remscheid
F	Kosmetikstudio Remscheid	Alte Bismarckstr. 8 42853 Remscheid
G	Aesthetica	Nordstraße 128 42853 Remscheid

Stärken und Schwächen Analyse der Wettbewerber

Markthalle / Nahrungs- und Genussmittel		
Wettbewerbsunternehmen	Stärken	Schwächen
Kaufland	<ul style="list-style-type: none"> ▪ SB-Warenhauskette ▪ Vollsortimenter ▪ Discount- Billigpreise ▪ Produkte aus der Region ▪ Neu eröffneter Markt ▪ Zentrale Lage ▪ Gute Verkehrs- anbindung ▪ Werbung über eigene Werbezeitschrift und Internetseite 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fehlende Beratung ▪ Vergleichsweise teurer als Netto und Aldi mit gleicher Produktqualität ▪ Niedrigere Obst und Gemüse Qualität
Erciyes Lebensmittel GmbH	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Frische und Qualität der Produkte ▪ Faires Preis-/ Leistungsverhältnis ▪ Freundliche Beratung ▪ Zentrale Lage 	
Kaufpark GmbH & Co OHG	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dauerbilligpreise ▪ Breites Sortiment ▪ Werbung über Posteinwurf und Internetseite ▪ Schon 6 Filialen in Remscheid 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ungepflegte Märkte ▪ Unvollständiges Sortiment ▪ Fehlende Beratung ▪ Niedrigere Obst und Gemüse Qualität
Plus Warenhandels- GmbH (heute Netto)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Discountkette mit Discountpreisen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fehlende Beratung ▪ Niedrigere Obst und Gemüse Qualität

Markthalle / Nahrungs- und Genussmittel		
Wettbewerbsunternehmen	Stärken	Schwächen
Aldi Nord	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Discountkette mit Discountpreisen ▪ Werbung über Posteinwurf und Internetseite ▪ Erweitertes Angebot auf Aldi- Reisen etc. ▪ Schon 10 Filialen in Remscheid 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fehlende Beratung ▪ Niedrigere Obst und Gemüse Qualität ▪ Keine Produkte von regionalen Anbietern
Huzur Süper Market	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Türkischer Kundenstamm 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausschließlich türkische Lebensmittel ▪ Geringe Werbepräsenz
real,- SB Warenhaus	<ul style="list-style-type: none"> ▪ SB-Warenhauskette ▪ Großer Vollsortimenter ▪ Zentrale Lage ▪ Werbung über Posteinwurf und Internetseite ▪ Onlineshop ▪ Bis zu 80.000 Artikel 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fehlende Beratung ▪ Vergleichsweise teurer als Netto und Aldi mit gleicher Produktqualität ▪ Niedrigere Obst und Gemüse Qualität ▪ Lange Wartezeiten an den Kassen
Netto Diskont Vertriebs GmbH	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Discountkette mit Discountpreisen ▪ Zentrale Lage ▪ Werbung über Posteinwurf und Internetseite ▪ Erweitertes Angebot auf Netto- Reisen etc. ▪ 3500 Artikel 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fehlende Beratung ▪ Niedrigere Obst und Gemüse Qualität

Stärken und Schwächen Analyse der Wettbewerber

Einrichtung und Wohnaccessoires		
Wettbewerbs- unternehmen	Stärken	Schwächen
Strauss	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beliebte Einzelhandelskette ▪ Breites Sortiment 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Themenwelten ▪ Durcheinander der Sortimente
Cult At Home	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bekannte Einzelhandelskette ▪ Zentrale Lage ▪ Werbung über saisonale Flyer und Internetseite ▪ Onlineshop ▪ Extra Möbelkatalog 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kleine Verkaufsfläche ▪ Keine Geräte für Küche und Garten
Das etwas andere Lädchen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Regional ansässiges Einzelhandelsunternehmen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wenig Werbepräsenz
DEPOT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beliebte Einzelhandelskette für Dekorationsbedarf ▪ Zentrale Lage ▪ Werbung über Flyer und Internetseite ▪ Onlineshop 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Geräte für Küche und Garten

Stärken und Schwächen Analyse der Wettbewerber

Fitnessstudio		
Wettbewerbsunternehmen	Stärken	Schwächen
Princess Ladyfitness	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geräte für Ausdauer und Kraft ▪ Breites Kursangebot ▪ Kostenfreie Kinderbetreuung ▪ Kostenfreie Saunanutzung ▪ Flexible Verträge ▪ Werbung über kostenfreies Probetraining und Internetseite 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nur für Frauen ▪ Teure Mitgliedsbeträge ▪ Begrenzte Öffnungszeiten
Flexx Fitnessstudio	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Regionale Fitnesskette ▪ Geräte für Ausdauer und Kraft ▪ Breites Kursangebot ▪ Einzelumkleidekabinen und Einzelduschen ▪ Discountpreise ▪ Keine Aufnahmegebühr ▪ Zentrale Lage ▪ Werbung über kostenfreies Probetraining und Internetseite 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Begrenzte Öffnungszeiten ▪ Enge Trainingsfläche

Fitnessstudio		
Wettbewerbs- unternehmen	Stärken	Schwächen
Injoy Remscheid	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Deutsche Fitnesskette ▪ Geräte für Ausdauer und Kraft ▪ Breites Kursangebot ▪ Kinderbetreuung ▪ Extra Wellness und Entspannungsangebot ▪ Zentrale Lage ▪ Werbung über kostenfreies Probetraining und Internetseite 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Begrenzte Öffnungszeiten ▪ teure Mitgliedsbeiträge ▪ Aufnahmegebühr ▪ Schlecht belüftete Räume ▪ Nutzung der Sauna kostet extra
Ganbaru Center	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geräte für Ausdauer und Kraft ▪ Breites Kursangebot ▪ Extra Karateschule ▪ Automatische Geräteeinstellung ▪ Innenstadtlage ▪ Werbung über kostenfreies Probetraining und Internetseite 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Begrenzte Öffnungszeiten ▪ Sonntag geschlossen ▪ Teures Startpaket ▪ Kampfsporttrainer ohne großes Fachwissen

Fitnessstudio		
Wettbewerbs- unternehmen	Stärken	Schwächen
FitGym24	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geräte für Ausdauer und Kraft ▪ Verschiedene Kurse ▪ Große und helle Räumlichkeiten ▪ Verkehrsgünstige Lage zur Autobahn ▪ 24 Stunden 7 Tage die Woche geöffnet ▪ Discountpreise ▪ Relativ günstige Aufnahmegebühr ▪ Werbung über kostenfreies Probetraining und Internetseite 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überwiegend türkisches Publikum
Fit & Fun	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geräte für Ausdauer und Kraft ▪ Verschiedene Kurse ▪ Extra Squash Plätze ▪ Verkehrsgünstige Lage zur Autobahn ▪ Sauna ▪ Kinderbetreuung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Begrenzte Öffnungszeiten ▪ Wenig Werbepräsenz
Sport- und Fitnesscenter Lennep	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Trainingsgeräte und Kurse ▪ Verkehrsgünstige Lage zur Autobahn ▪ Extra Trainingsbereich für Damen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Begrenzte Öffnungszeiten ▪ Wenig Werbepräsenz

Fitnessstudio		
Wettbewerbs- unternehmen	Stärken	Schwächen
Kieser Training Remscheid	<ul style="list-style-type: none">▪ Weltweit agierende Fitnesskette▪ Ausschließlich Geräte▪ Therapeutisches Training▪ Verkehrsgünstige Lage zur Autobahn▪ Ärztliche Trainingsberatung▪ Werbung über kostenfreies Probetraining und Internetseite▪ Keine Aufnahmegebühren	<ul style="list-style-type: none">▪ Begrenzte Öffnungszeiten▪ Verzicht auf Atmosphäre und Zusatzangebote▪ Durchschnittsalter des Publikums beträgt 46 Jahre

Stärken und Schwächen Analyse der Wettbewerber

Wellness-Center		
Wettbewerbs- unternehmen	Stärken	Schwächen
Princess-Center	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umfangreiches Kosmetik- und Massageangebot ▪ Anschluss an Fitnessstudio 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Saunabereich ist nur für Damen
Injoy Remscheid	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sauna ▪ Solarium ▪ Sonnenterrasse ▪ Anschluss an Fitnessstudio 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kein Massageangebot ▪ Keine kosmetischen Behandlungen
SKINFIT Kosmetik & Ästhetik	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Massageangebot ▪ Kosmetische Behandlungen ▪ Make up ▪ Dermatologische Behandlungen ▪ Anti Aging Behandlungen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Sauna ▪ Termine nur an 4 Tagen in der Woche möglich
Magic Well Wellness Center	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Figurformung mit Massagegeräten ▪ Solarium 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kein Sauna ▪ Keine Massageangebot ▪ Keine kosmetischen Behandlungen
Kosmetikstudio Catwalk Make-Up	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Professionelles Make up und Hairstyling ▪ Kosmetische Behandlungen und Massagen ▪ Spezialbehandlungen ▪ Hausbesuche 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Sauna

Wellness-Center		
Wettbewerbs- unternehmen	Stärken	Schwächen
Kosmetikstudio Remscheid	<ul style="list-style-type: none">▪ Kosmetische Behandlungen und Massagen▪ Make up▪ Anti Aging Behandlungen	<ul style="list-style-type: none">▪ Keine Sauna▪ Keine Maniküre und Pediküre▪ Kleines Studio
Aesthetica	<ul style="list-style-type: none">▪ Kosmetische Behandlungen und Massagen	<ul style="list-style-type: none">▪ Keine Sauna▪ Sehr kleines Studio

Berechnung der Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung § 51 LBO :**Markthalle**

Einzelhandel	2.400 m ²	Verkaufsfläche
Verkaufsstätte mit mehr	=	1 Stpl. je 10 – 30 m ²
als 700 m ² Verkaufsfläche		Verkaufsnutzfläche

$$2.089 \text{ m}^2 / 30 \text{ m}^2 = 70 \text{ Stellplätze}$$

Galerie – Wohnaccessoires

Einzelhandel	1.915 m ²	Verkaufsfläche
Verkaufsstätte mit mehr	=	1 Stpl. je 10 – 30 m ²
als 700 m ² Verkaufsfläche		Verkaufsnutzfläche

$$1.915 \text{ m}^2 / 30 \text{ m}^2 = 64 \text{ Stellplätze}$$

Fitnessstudio

Gewerbe	1.894 m ²	Nutzfläche
Verkaufsstätte mit geringem	=	1 Stpl. je 30 – 50 m ²
Besucherverkehr		Verkaufsnutzfläche

$$1.894 \text{ m}^2 / 50 \text{ m}^2 = 38 \text{ Stellplätze}$$

Wellness Center

Gewerbe	1.346 m ²	Nutzfläche
Verkaufsstätte mit geringem	=	1 Stpl. je 30 – 50 m ²
Besucherverkehr		Verkaufsnutzfläche

$$1.346 \text{ m}^2 / 50 \text{ m}^2 = 27 \text{ Stellplätze}$$

$$70+64+38+27 = 199 \text{ notwendige Stellplätze}$$

Es müssen für das Objekt mindesten 199 Stellplätze zur Verfügung stehen.

Das Parkhaus ist eine Hochgarage aus einer kostengünstigen Stahlkonstruktion. Das heißt:

1 Geschoss à 46 Stellplätze

3 Geschosse à 49 Stellplätze

1 Geschoss à 50 Stellplätze

$$46+50+3 \times 49 = 243 \text{ Stellplätze}$$

$$243 \times 3600 \text{ €} = 874.800 \text{ € Baukosten Parkhaus}$$

Flächenberechnung nach Etagen

Alle Flächen wurden mittels AutoCAD ermittelt.

Böker Bau	NF m ²	NNF m ²
UG	0,00	
Lager Wohnaccessoires		241,40
Mitarbeiterbereich Markthalle		413,39
Technische Infrastruktur		732,12
Personenaufzug		8,06
Lastenaufzug 1		14,06
Lastenaufzug 2		14,10
Treppenhaus		22,94
		<u>1.446,07</u>
EG	2.089,53	
Kunden WC		146,69
Lastenaufzug 1		14,10
Lastenaufzug 2		14,06
Personenaufzug		8,06
Treppenhaus 1		23,42
Treppenhaus 2 inkl. Lastenaufzug 3		81,23
Windfang		18,00
Büro Management Markthalle		30,43
		<u>335,99</u>
Galerie	1.915,53	
Lager		92,00
Mitarbeiterbereich		52,00
Lastenaufzug 1		14,10
Lastenaufzug 2		14,06
Personenaufzug		8,06
Treppenhaus 1		50,71
Treppenhaus 2 inkl. Lastenaufzug 3		81,23
		<u>312,16</u>
1. OG	1.894,06	
Lastenaufzug 1		14,10
Lastenaufzug 2		14,06
Treppenhaus 1		20,28
Treppenhaus 2 inkl. Lastenaufzug 3		81,23
Mitarbeiterbereich		30,43
		<u>160,10</u>
2. OG	1.346,21	
Lastenaufzug 1		14,10
Lastenaufzug 2		14,06
Treppenhaus 1		20,28
Treppenhaus 2 inkl. Lastenaufzug 3		81,23
Mitarbeiterbereich		30,43
Treppe inkl. offene Hebebühne		15,03
		<u>175,13</u>
Dachterrasse		<u>292,85</u>

Flächenberechnung nach Etagen

Alle Flächen wurden mittels AutoCAD ermittelt.

Torhaus	NF m ²	NNF m ²
UG	0,00	
Treppenhaus inkl. Aufzug		72,82
Hausanschlussraum		40,08
		<u>112,90</u>
EG Café	67,81	
Treppenhaus inkl. Aufzug und Übergang		51,65
Café Terrasse		40,00
Wendeltreppe		5
		<u>96,65</u>
1. OG Café	56,36	
Treppenhaus inkl. Aufzug und Brücke		33,75
Kunden WC		20,75
Wendeltreppe		5
		<u>59,50</u>
2. OG	0,00	
Treppenhaus inkl. Aufzug und Brücke		<u>43,65</u>
3. OG Centermanagement	83,07	
Treppenhaus inkl. Aufzug und Brücke		<u>33,75</u>

Flächenberechnung nach Nutzungskonzepten

Alle Flächen wurden mittels AutoCAD ermittelt.

Mietfläche	NF m²	NNF m²	Mietfläche m²
Markthalle Verkaufsfläche	2.089,53		
Mitarbeiterbereich im UG		413,39	
NNF EG		335,99	
		<u>749,38</u>	
			2.502,92
Wohnaccessoires Verkaufsfläche	1.915,53		
NNF Galerie		312,16	
Abhollager im UG		241,40	
		<u>553,56</u>	
			2.156,93
Fitnessstudio			
Trainingsbereich	1.688,60		
Kommunikationsbereich	142,97		
Eingangs/Service Bereich	62,78		
	<u>1.894,35</u>		
NNF 1. OG		160,10	
Umkleiden/Duschen/WC		244,54	
Büro		52,47	
Beratungsraum		53,60	
		<u>510,71</u>	
			2.275,39
Wellness Center			
Beauty Bereich	256,63		
Massage Bereich	272,00		
Sauna Bereich	536,97		
Empfangsbereich	58,69		
Kommunikationsbereich	31,76		
Flur	190,16		
	<u>1.346,21</u>		
NNF 2. OG		175,13	
Umkleiden/Duschen/WC		221,40	
Büro		52,47	
		<u>449,00</u>	
			1.665,54
Dachterrasse		292,85	146,43
Café /Torhaus	124,17		
Treppenhaus inkl. Aufzug EG und 1. OG		85,40	
WC		20,75	
Wendeltreppe		10,00	
Café Terrasse		40,00	
		<u>156,15</u>	
			174,92
Centermanagement	83,00		
NNF 3. OG		33,75	83,00
Parkhaus (243 Stellplätze)	6.175,00		
Treppenhäuser inkl. Aufzug		280,80	
Brücke		54,60	
		<u>335,40</u>	

Berechnung der Baudaten

Alle Flächen wurden mittels AutoCAD ermittelt.

	Fläche m²
Böker Bau Grundstück	4.443,00
Vis à vis Grundstück	2.402,00
	<u>6.845,00</u>

	bebaute Fläche m²	Geschosszahl GZ	Geschossfläche bebaute Fläche x Geschosszahl m²
Böker Bau Hauptgebäude	1.979,63	4	7.918,52
Böker Bau Anbau	643,71	3	1.931,13
Torhaus	141,42	4	565,68
Parkhaus	1.393,80	5	6.969,00
GRF:	<u>4.158,56</u>	GF:	<u>17.384,33</u>

Geschossflächenzahl GFZ

Geschossfläche : Grundstücksfläche

17.384,33 :

6.845,00 = 2,54

Böker Bau	Lichte Raumhöhe
UG	5,95 m
EG	5,31 m
Galerie	5,15 m
1. OG	6,56 m
2. OG	5,28 m

Torhaus	Lichte Raumhöhe
UG	3,06 m
EG	5,35 m
1. OG	5,11 m
1. OG Café	11,92 m
2. OG	6,56 m
3. OG	5,28 m

Berechnung der Baudaten

Alle Flächen wurden mittels AutoCAD ermittelt.

Böker Bau	Bruttogrundfläche	Nutzfläche	Mietfläche	Nebennutzfläche
	BGF	NF		NNF
	m ²	m ²	m ²	m ²
UG	1.582,62	0,00	0,00	1.446,06
EG - Markthalle	2.623,34	2.089,53	2.502,92	335,99
Galerie - Wohnaccessoires	2.627,45	1.915,53	2.156,93	312,16
I. OG - Fitnessstudio	2.609,10	1.894,35	2.275,39	510,71
II. OG - Wellness Center	1.977,48	1.346,21	1.665,54	449,00
II. OG - Wellness Center Dachterrasse	0,00	0,00	146,43	292,85
	11.419,99	7.245,62	8.600,78	3.053,92

Torhaus	Bruttogrundfläche	Nutzfläche	Mietfläche	Nebennutzfläche
	BGF	NF		NNF
	m ²	m ²	m ²	m ²
UG	126,16	0,00	0,00	112,90
EG - Café	141,42	67,81	72,81	56,65
EG - Café Terrasse	0,00	0,00	20,00	40,00
I. OG - Café	141,42	56,36	82,11	59,50
II. OG	141,42	0,00	0,00	43,65
III. OG Centermanagemten	141,42	83,00	83,00	33,75
	691,84	207,17	257,92	346,45

Parkhaus 243 Stellplätze	Bruttogrundfläche	Nutzfläche	Mietfläche	Nebennutzfläche
	BGF	NF		NNF
	m ²	m ²	m ²	m ²
UG	1.393,80	1.235,00	0,00	56,16
I. OG	1.393,80	1.235,00	0,00	56,16
II. OG	1.393,80	1.235,00	0,00	56,16
III. OG	1.393,80	1.235,00	0,00	56,16
IV. OG	1.393,80	1.235,00	0,00	56,16
IV. OG Brücke	54,60	0,00	0,00	54,60
	7.023,60	6.175,00	0,00	335,40

Berechnung der Baudaten

Alle Flächen wurden mittels AutoCAD ermittelt.

Gesamtfläche Geschosse	Bruttogrundfläche BGF	Nutzfläche NF	Mietfläche	Nebennutzfläche NNF
	m ²	m ²	m ²	m ²
UG	1.708,78	0,00	0,00	1.558,96
EG	2.764,76	2.157,34	2.595,73	432,64
Galerie	2.768,87	1.971,89	2.239,04	371,66
I. OG	2.750,52	1.894,35	2.275,39	554,36
II. OG	2.118,90	1.429,21	1.748,54	482,75
	12.111,83	7.452,79	8.858,70	3.400,37
Parkhaus	7.023,60	6.175,00	0,00	335,40
	19.135,43	13.627,79	8.858,70	3.735,77

Gesamtfläche Gebäude	Bruttogrundfläche BGF	Nutzfläche NF	Mietfläche	Nebennutzfläche NNF
	m ²	m ²	m ²	m ²
Böker Bau	11.419,99	7.245,62	8.600,78	3.053,92
Torhaus	691,84	207,17	257,92	346,45
Parkhaus	7.023,60	6.175,00	0,00	335,40
	19.135,43	13.627,79	8.858,70	3.735,77

Brutto- Rauminhalt Böker Bau	BGF	Höhe	Brutto- Rauminhalt BGF x Höhe
	m ²	m	m ³
UG	1.582,62	6,35	10.049,64
EG	2.623,34	5,81	15.241,61
Galerie	2.627,45	5,36	14.083,13
1.OG Hauptgebäude	1.979,63	6,81	13.481,28
1. OG Anbau	643,71	7,77	5.001,63
2. OG	1.977,48	7,75	15.325,47
Zwischensumme			73.182,75

	Länge	Breite	Höhe	Brutto- Rauminhalt Breite / 2 x Höhe x 0,5 x Länge x
	m	m	m	m ³
Dach Hauptgebäude	81,4	23,11	1,23	1.156,91
Dach Anbau	27,03	23,02	1,18	367,12
Zwischensumme				1.524,03
Summe				74.706,78

Brutto- Rauminhalt Torhaus	BGF	Höhe	Brutto- Rauminhalt BGF x Höhe
	m ²	m	m ³
UG	126,16	3,65	460,48
EG	141,42	5,60	791,95
1.OG	141,42	5,36	758,01
2. OG	141,42	6,81	963,07
3. OG	141,42	6,09	861,25
Zwischensumme			3.834,77

	Länge	Breite	Höhe	Brutto- Rauminhalt Länge x Höhe x 0,5 x Breite
	m	m	m	m ³
Dach Teil 1	13	5,46	2,39	84,82
Dach Teil 2	13	8,49	2,39	65,95
Zwischensumme				150,77
Summe				3.985,53

Gesamt Brutto- Rauminhalt in m³: 78.692,31

Wirtschaftlichkeitsberechnung nach DIN 276

OBJEKTBE SCHREIBUNG

Objekt/Projekt:	Böker Bau
Standort/Lage:	Stachelhausen, Remscheid
Eigentümer:	ThyssenKrupp AG
Nutzungsart:	Gewerbe-, Sonderimmobilie gemischt genutzt
Renditeanforderung:	7,3%

1. GRUNDSTÜCKSECKDATEN

	Böker Bau	Torhaus	Parkhaus
1.1. Größe:	4.443		2.402 m²
1.2. Grundflächenzahl (GRZ):	-		
1.3. Baumassezahl (BMZ)	17,71		
1.4. Geschößflächenzahl (GFZ):	2,54		
1.5. Anzahl der Vollgeschosse:	4	4	5
1.6. Bruttogrundfläche:	11.424,10	691,84	6.969,00 m²
Nutzfläche:	7.279,56	124,17	6.175,00 m²

2. GRUNDERWERBSKOSTEN

Erwerb durch Investor bei Fertigstellung Gebäude

	Böker Bau	Vis à vis	€	€
2.1. Grundstückspreis bebaut	4.443	m²	406,00	1.803.858
2.2. Grundstückspreis unbebe baut		2.402 m²	100,00	240.200
Zwischensumme:				2.044.058
2.3. Notar, Vermessung			1,50%	30.661
2.4. Grunderwerbsteuer:			3,50%	71.542
2.5. Maklerprovision:			0,00%	0
2.6. Summe:				2.146.261

3. GRUNDSTÜCKSAUFBEREITUNG

	€
3.1. Abbruchkosten: Laderampe pauschal	50.000
3.2. Äußere Erschließung:	0
3.3. Ablösung von Rechten:	0
3.4. Sonstige Kosten:	0
3.5. Summe:	50.000

Bemerkung:

Die Baukosten sind ohne Betriebsvorrichtungen im steuerlichen Sinne geschätzt.

Alle Kosten sind Netto, ohne Umsatzsteuer.

Die Betriebe optieren zur Umsatzsteuer.

4. BAUKOSTEN

€			
4.1. Böker Bau UG	1.582,62 m² x €	650,00	1.028.703
4.2. Böker Bau EG	2.627,45 m² x €	800,00	2.101.960
4.3. Böker Bau Galerie	2.627,45 m² x €	750,00	1.970.588
4.4. Böker Bau 1. OG	2.609,10 m² x €	900,00	2.348.190
4.5. Böker Bau 2. OG	1.977,48 m² x €	950,00	1.878.606
4.6. Instandsetzung Dach inkl. Dämmung	2.697,50 m² x €	200,00	539.500
4.7. Photovoltaik bauseitige Investition	1.348,75 m² x €	0,00	0
4.8. Neubau Dachterrasse	292,85 m² x €	350,00	102.498
Zwischensumme:			9.970.044
4.9. Neubau aus Glas (Torhaus)	691,84 m² x €	2.600,00	1.798.784
Zwischensumme:			1.798.784
4.10 Neubau Parkhaus	6.969,00 m²		
4.11 Parkhausplätze, Stahlbau	243 Stellplatz x €	3.600,00	874.800
4.12 Brücke	54,60 m² x €	2.747,25	150.000
4.13 Dachbegrünung	1.381,80 m² x €	100,00	138.180
Zwischensumme:			1.162.980
4.14 Außenanlagen:	2.682,33 m² x €	80,00	214.586
4.15 Mietgarantie	0		0
4.16 Sonstige Kosten			0
4.17 Unvorhergesehenes	2%		262.928
4.18 Summe:			13.409.322

5. BAUNESENKOSTEN:

€		
5.1. Baunebenkosten	12% der Baukosten 4.18.	1.609.119
5.2. Summe		1.609.119

6. Managementkosten

€		
6.1. Projektentwicklung	1,5% der Herstellungskosten	225.277
6.2. Projektsteuerung	2,5% der Herstellungskosten	335.233
6.3. Makler Vermietung	Monate	
6.4. GÜ-Zuschlag 3%	3,0%	450.553
6.5. Summe:		1.011.063

7. FINANZIERUNGSKOSTEN

entfällt da Investor bei Projektbeginn vorhanden sein muß!

€			
7.1. Grunderwerb:	0 Monate		
	6,00% auf 2.6.	0	bei
7.2. Grundstücksaufbereitung:	0 Monate		Fertigstellung
	6,00% auf 3.5.	0	
7.3. Baukosten:	14 Monate	50%	
	5,50% auf 4.18./5./6.		514.280
7.4. Vermietungsphase	0 Monate		
	6,00% auf 7.1-3		0
7.5. Summe:			514.280

8. GESAMTINVESTITION

€		
8.1. Grunderwerbskosten:	3,50%	75.119
8.2. Grundstücksaufbereitung:		50.000
8.3. Baukosten:		13.409.322
8.4. Baunebenkosten:		1.609.119
8.5. Management-Fee:		1.011.063
8.6. Finanzierungskosten:	3,75%	19.285
8.7. Summe:		16.173.908

Bemerkung:

Die Baukosten sind ohne Betriebsvorrichtungen im steuerlichen Sinne geschätzt.

Alle Kosten sind Netto, ohne Umsatzsteuer.

Die Betriebe optieren zur Umsatzsteuer.

9. BRUTTO-MIETERTRÄGE (netto)

	Mietfläche	€	€
9.1. Markthalle Verkaufsfläche	2.089,53 m ² x €	11,50	24.030
9.2. Mitarbeiterbereich im KG	413,39 m ² x €	6,00	2.480
Zwischensumme:			26.510
9.3. Wohnaccessoires Verkaufsfläche	1.915,53 m ² x €	11,50	22.029
9.4. Abhollager im KG	241,40 m ² x €	6,00	1.448
Zwischensumme:			23.477
9.5. Fitnessstudio	1.894,35 m ² x €	11,50	21.785
9.6. Umkleiden/Duschen/WC	244,54 m ² x €	6,00	1.467
9.7. Büro	52,47 m ² x €	11,00	577
9.8. Beratungsraum	53,60 m ² x €	11,00	590
9.9. Mitarbeiterbereich	30,43 m ² x €	6,00	183
Zwischensumme:			24.602
9.10 Wellness Center	1.346,21 m ² x €	12,00	16.155
9.11 Umkleiden/Duschen/WC	221,40 m ² x €	8,00	1.771
9.12 Büro	52,47 m ² x €	11,00	577
9.13 Mitarbeiterbereich	30,43 m ² x €	8,00	243
9.14 Treppe inkl. offene Hebebühne	15,03 m ² x €	6,00	90
9.15 Dachterrasse	292,85 m ² x € / 2	6,00	879
Zwischensumme:			19.715
9.16 Café	124,17 m ² x €	18,00	2.235
9.17 WC	20,75 m ² x €	8,00	166
9.18 Wendeltreppe	10,00 m ² x €	8,00	80
9.19 Café Terrasse	40,00 m ² x € / 2	8,00	160
Zwischensumme:			2.641
9.20 Stellplätze	243 Stück x €	20,00	4.860
9.21 Brutto-Mieterträge p. m.			101.805
9.22 Brutto-Mieterträge p. a.			1.221.656

10. RENDITE (vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen)

	€
10.1 Gesamtinvestition:	16.173.908
10.2 Brutto-Mietertrag p. a.:	1.221.656
10.3 Anfangsrendite (brutto):	7,6%
10.4 Faktor:	13,24 - fache Jahresmiete

11. TRADING-PROFIT / Umsatzrendite

		€
11.1 Brutto-Mietertrag p. a. x Faktor	13,70	16.736.687
11.2 Gesamtinvestition	./.	16.173.908
11.3 Trading-Profit	3,36 %	562.778

12. ALTERNATIV-MATRIX

Mieterlösvariation	Miete p. a.	Faktor/Verkaufserlös		
		12,7	13,70	15
+ 10%	1.343.822	17.066.534 5,33%	18.410.356 13,36%	19.754.177 0 €
0%	1.221.656	15.515.031 -3,94%	16.736.687 3,36%	17.958.343 0 €
./.. 10%	1.099.490	13.963.528 -13,21%	15.063.018 -6,64%	16.162.509 0 €
Anfangsrendite für den Endinvestor in Prozent		7,87	7,30	7 %

Bemerkung:

Die Baukosten sind ohne Betriebsvorrichtungen im steuerlichen Sinne geschätzt.
Alle Kosten sind Netto, ohne Umsatzsteuer.
Die Betriebe optieren zur Umsatzsteuer.

Prüfungsschema Wirtschaftlichkeit des Denkmalschutzes: Jahre 1-4
Einnahmen-/ Ausgabeberechnung

		Einnahmen in €	Ausgaben in €
1. Sanierung Fassade			
1.1. Gerüst	6.365,00 m² x €	12,00	76.380
Zwischensumme			76.380
1.2. Klinker verfugen	2.823,50 m² x €	12,00	33.882
1.3. Klinker reinigen	2.823,50 m² x €	8,00	22.588
Zwischensumme	2.823,50 m² x €		56.470
1.4. Sandstein verfugen	2.823,50 m² x €	12,00	33.882
1.5. Sandstein reinigen	2.823,50 m² x €	8,00	22.588
1.6. Sandstein fluatieren	2.823,50 m² x €	9,00	25.412
Zwischensumme			81.882
1.7. Wärmeverglasung	2.322,00 m² x €	480,00	1.114.560
Zuschlag Sonnenschutzverglasung	2.322,00 m² x €	80,00	185.760
Zwischensumme			1.300.320
1.8. Ostfassade neue Abfangung	38,00 m² x €	250,00	9.500
1.9. Ostfassade neue Klinker	449,00 m² x €	220,00	98.780
1.10. Ostfassade neue Leibung/Sturz	73,00 m² x €	30,00	2.190
Ostfassade Haupteingang			
Zwischensumme			110.470
1.11. Überarbeitung Tor West / Öffnen			65.000
1.12. Überarbeitung Tor Nord / Öffnen			65.000
Zwischensumme			130.000
1.13. Sanierungskosten Fassade			1.755.522
2. Instandsetzung Dach			
2.1. Abdichtung Schweißbahnen	2.697,50 m² x €	30,00	80.925
2.2. Abdichtung Bleche	2.697,50 m² x €	10,00	26.975
Zwischensumme			107.900
2.3. Dach abnehmen	2.697,50 m² x €	15,00	40.463
2.4. Neueindeckung inkl. Dämmung	2.697,50 m² x €	70,00	188.825
2.5. Bleche für Neueindeckung	2.697,50 m² x €	10,00	26.975
Zwischensumme			256.263
2.6. Instandsetzungskosten Dach			364.163

				Einnahmen in €	Ausgaben in €
3. Sanierung Innen					
3.1. Modernisierung Oberboden	8.792,54 m² x €		60,00		527.552
3.2. Modernisierung Decken	8.792,54 m² x €		60,00		527.552
3.3. Stahlkonstruktion restaurieren und Anstrich F60 mit Überarbeitung des Korrosionsschutzes					250.000
3.4. Anpassung der technischen Infrastruktur (Heizung, Lüftung, Sanitär, Aufzüge, Brandschutz)					4.100.000
3.5. Unvorhergesehenes	8.792,54 m² x €		20,00		175.851
3.6. Sanierungskosten Innen					5.580.956
Summe aller Sanierungskosten					7.700.640
4. Baunebenkosten	14,0%				1.078.090
Zwischensumme (Sanierungskosten + Baunebenkosten)					8.778.729
5. Denkmalfördermittel / unterstellt	(fiktiv)			500.000	
6. Restsanierung					8.278.729
7. Sachkosten:					
7.1. Finanzierungskosten p.A.	7,0%				614.511
7.2. Bewirtschaftungskosten	21,0%				256.548
7.3. Summe Sachkosten					871.059
8. Erträge im 1. Jahr					
8.1. Mieten und Pachten 51% Vermietungsstand	51,0%	1.221.656		623.045	
Steuervergünstigungen (geschätzt) Jahr 1-4 /					
8.2. Sonderabschreibung	9,0%			230.977	
8.3. Summe Jahreserträge Jahr 1-4					854.021
9. Summe Jahreseinnahmen Jahr 1-4					854.021
10. Summe Jahreskosten					871.059
jährliche Ausgabenüber- bzw. Unterdeckung (Differenz) im Jahr 1					-17.038

2. Jahr

Zwischensumme (Sanierungskosten + Baunebenkosten)				8.778.729
5. Denkmalfördermittel / unterstellt	(fiktiv)		500.000	
6. Restsanierung				8.278.729
7. Sachkosten:				
7.1. Finanzierungskosten p.A.	7,0%			614.511
7.2. Bewirtschaftungskosten	21,0%			256.548
7.3. Summe Sachkosten				871.059
8. Erträge im 2. Jahr				
8.1. Mieten und Pachten 65% Vermietungsstand Steuervergünstigungen (geschätzt) Jahr 1-4 /	65,0%	1.221.656	794.076	
8.2. Sonderabschreibung	9,0%		230.977	
8.3. Summe Jahreserträge Jahr 1-4			1.025.053	
9. Summe Jahreseinnahmen Jahr 1-4			1.025.053	
10. Summe Jahreskosten				871.059
jährliche Ausgabenüber- bzw. Unterdeckung (Differenz) im Jahr 2				153.994

3. Jahr

Zwischensumme (Sanierungskosten + Baunebenkosten)				8.778.729
5. Denkmalfördermittel / unterstellt	(fiktiv)		500.000	
6. Restsanierung				8.278.729
7. Sachkosten:				
7.1. Finanzierungskosten p.A.	7,0%			614.511
7.2. Bewirtschaftungskosten	21,0%			256.548
7.3. Summe Sachkosten				871.059
8. Erträge im 3. Jahr				
8.1. Mieten und Pachten 70% Vermietungsstand Steuervergünstigungen (geschätzt) Jahr 1-4 /	70,0%	1.221.656	855.159	
8.2. Sonderabschreibung	9,0%		230.977	
8.3. Summe Jahreserträge Jahr 1-4			1.086.136	
9. Summe Jahreseinnahmen Jahr 1-4			1.086.136	
10. Summe Jahreskosten				871.059
jährliche Ausgabenüber- bzw. Unterdeckung (Differenz) im Jahr 3				215.077

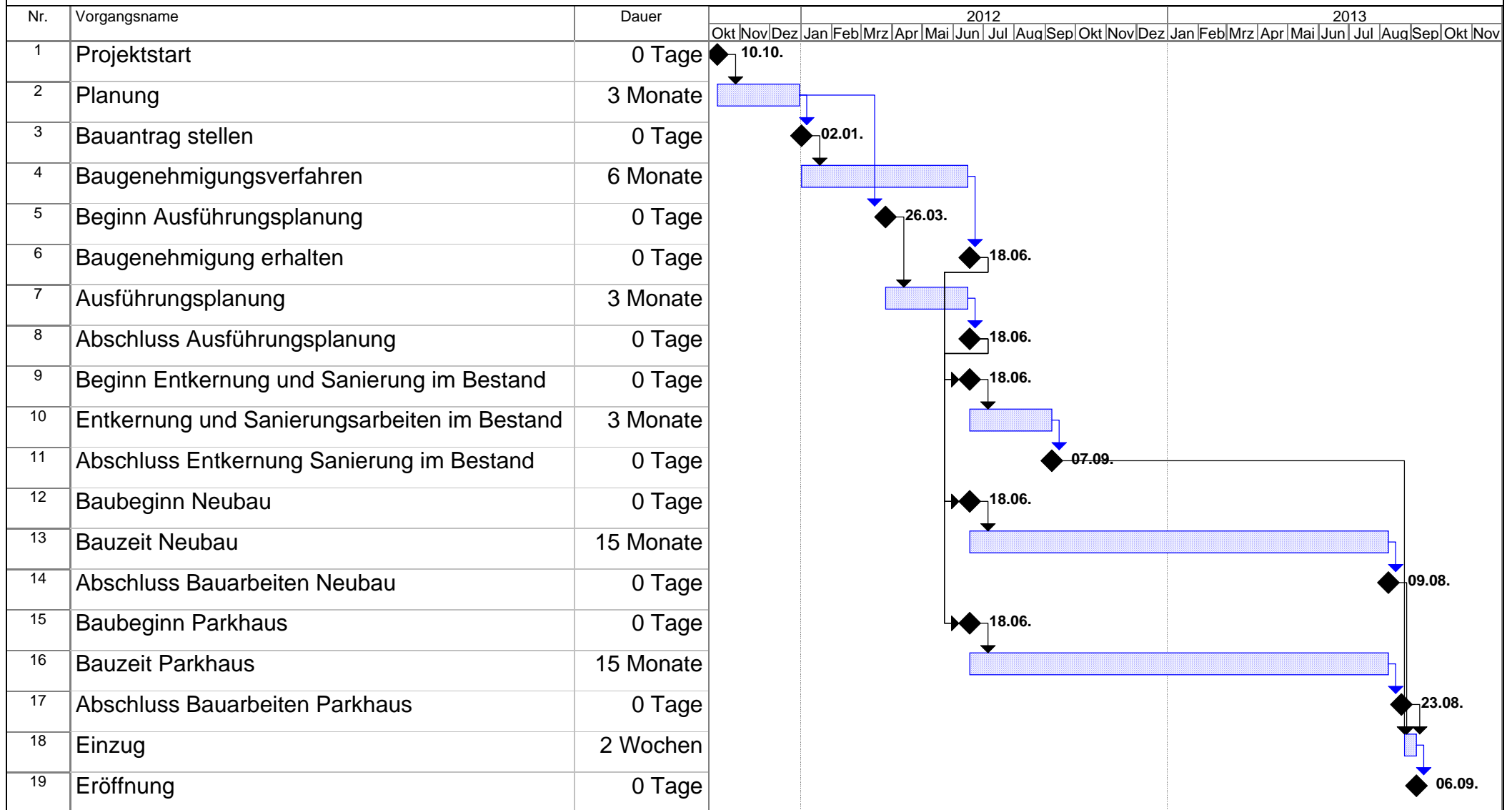
4. Jahr

Zwischensumme (Sanierungskosten + Baunebenkosten)				8.778.729
5. Denkmalfördermittel / unterstellt	(fiktiv)		500.000	
6. Restsanierung				8.278.729
7. Sachkosten:				
7.1. Finanzierungskosten p.A.	7,0%			614.511
7.2. Bewirtschaftungskosten	21,0%			256.548
7.3. Summe Sachkosten				871.059
8. Erträge im 4. Jahr				
8.1. Mieten und Pachten 85% Vermietungsstand Steuervergünstigungen (geschätzt) Jahr 1-4 /	85,0%	1.221.656		1.038.408
8.2. Sonderabschreibung	9,0%			230.977
8.3. Summe Jahreserträge Jahr 1-4				1.269.384
9. Summe Jahreseinnahmen Jahr 1-4				1.269.384
10. Summe Jahreskosten				871.059
jährliche Ausgabenüber- bzw. Unterdeckung (Differenz) im Jahr 4				398.325

Bemerkung:

Ab Jahr 5 bis 8 beträgt die Steuervergünstigung 7% pro Jahr

Bauzeitenplan



Projekt: Böker Bau /
Remscheid Galerie
Datum: 25.11.2010

Vorgang

Unterbrechung

In Arbeit



Meilenstein

Sammelvorgang

Projektsammelvorgang



Externe Vorgänge

Externer Meilenstein

Stichtag



11 Quellenverzeichnis

Bücher, Monographien und Publikationen:

BBE Unternehmensberatung GmbH: [Einzelhandelskonzept] Regionales Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck (Endbericht). – Remscheid: Regionalbüros Bergisches Städtedreieck, 2006. – 155 S.

Bergische Stahlindustrie [Bauunterlagen, 1939]: Bauunterlagen. – Remscheid: Stadtarchiv Remscheid, 1939.

Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken

[Wertermittlungsrichtlinie]: Wertermittlungsrichtlinie des genossenschaftlichen Finanzverbundes für das Immobilienkreditgeschäft. Version 2.0 – o.O., o. J.

Büro für Kommunal- und Regionalplanung Essen [Städtebauliches Entwicklungskonzept Stachelhausen, 2007]: Städtebauliches Entwicklungskonzept für Stachelhausen, Blumental, Honsberg und Kremenholl: Analyse, Ziele, Konzepte und Handlungsprogramm. – Remscheid: Stadt Remscheid, 2007. – 164 S.

Büro für Kommunal- und Regionalplanung Essen

[Stadtentwicklungskonzept Remscheid, 2008]: Stadtentwicklungskonzept Remscheid: Analysen, Entwicklungsziele, Projekte, Prozessstrukturen – Endbericht. – Remscheid: Stadt Remscheid, die Oberbürgermeisterin, 2008. – 82 S.

Buschmann, Walter [Betriebsgeschichte, 2010]: Bewertung zum Denkmalwert BSI-Werkstättengebäude Weststraße 42. – Pulheim: Landschaftsverband Rheinland - Amt für Denkmalpflege, 2010, – 4 S.

GfK GeoMarketing Standortforschung für Handel und Kommunen [Studie Markthallen, 2010]: Studie Erfolgskriterien von Markthallen. – Bruchsal, GfK GeoMarketing, 2010.

Halder-Hass, Nicola: Haspel, Jörg: Lorenz, Gert (Hrsg.): Das Denkmal als Immobilie: Denkmalstudie Berlin: Analysen zur Revitalisierung von gewerblich genutzten Denkmalimmobilien in Berlin – Wiesbaden: Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft, 2002. – S. 175.

Industrie- und Handelskammer Wuppertal-Solingen-Remscheid

[Industriegeschichte Bergisches Land, 2009]: Industriegeschichte aus dem Bergischen Land. – Wuppertal: IHK Wuppertal-Solingen-Remscheid, 2009.

Industrie- und Handelskammer Wuppertal-Solingen-Remscheid

[Wirtschaftliche Lage im Städtedreieck, 2010]: Wirtschaftliche Lage und Entwicklung im Bergischen Städtedreieck. – Wuppertal: IHK Wuppertal-Solingen-Remscheid, 2010.

Koch, Angela: Mennenöh, Jens: Quadflieg, Klaus Udo: Architekturführer Remscheid. – Remscheid: rga.Buchverlag, 2007. – S. 112.

Royal Institution of Chartered Surveyors: Valuation Information Paper Nr.13: Bewertung von Gewerbeimmobilien unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeit. – Remscheid: RICS, 2009. – 30 S.

Stadt Remscheid [Stadtprospekt, 2006]: Stadtprospekt Remscheid: Eine Rundreise im Herzen des Bergischen Landes. Auflage 2. – Remscheid: Stadt Remscheid, die Oberbürgermeister, 2006. – 35 S.

ThyssenKrupp [Bestandsunterlagen, 2008]: Bestandsunterlagen. – Essen: ThyssenKrupp RE, 2008.

Juristische Quellen:

Baugesetzbuch [BauGB], idF v. 01.03.2010, § 34, Zulässigkeit Innenbereich, 2010.

Denkmalschutzgesetz [DSchG], idF v. 15.09.2009, § 3, Denkmalliste, 2010

Einkommensteuergesetz [EStG], idF v. 08.10.2009, § 7i, Absetzungen bei Baudenkmalen, 2010.

Energieeinsparverordnung [EnEV 2009], idF v. 01.10.2009, 2009.

Landesbauordnung NRW [LBO], idF v. 17.12.2009, §36 und § 37, Treppen, 2010.

Landesbauordnung NRW [LBO], idF v. 17.12.2009, §34, Decken, 2010.

Landesbauordnung NRW [LBO], idF v. 17.12.2009, § 39, Aufzüge, 2010.

Landesbauordnung NRW [LBO], idF v. 17.12.2009, § 51, Stellplatzverordnung, 2010.

Landesbauordnung NRW [LBO], idF v. 17.12.2009, § 42 bis § 44, Heizung, Lüftung, Wasser/ Abwasser, 2010.

Norm DIN 4109 Schallschutz.

Norm DIN 276 Kosten im Bauwesen.

Wertermittlungsverordnung [WertV], idF v. 01.01.1998.

II. Berechnungsverordnung [II. BV], idF v. 23.11.2007.

Statistische Quellen:

Information und Technik NRW (Hrsg.) [Bevölkerungsstand NRW, 2011]:

Statistischer Bericht Bevölkerungsstand in Nordrhein-Westfalen
September 2010. – Vorläufiges Ergebnis, IT NRW Geschäftsbereich
Statistik Düsseldorf, 2011.

Stadt Remscheid, die Oberbürgermeisterin (Hrsg.): [Statistisches Jahrbuch Remscheid, 2010]: Statistisches Jahrbuch der Stadt Remscheid 2010, Amt für Stadtentwicklung und Wirtschaft – Statistikstelle, Ausgabe 46, Remscheid, 2010.

Stadt Remscheid, die Oberbürgermeisterin (Hrsg.): Aktuelle Remscheider Wirtschaftsdaten 2009/2010, Amt für Stadtentwicklung und Wirtschaft – Statistikstelle, Remscheid, 2010.

Internet:

Stadt Remscheid, die Oberbürgermeisterin [Remscheid.de]: Stadt Remscheid in: <http://remscheid.de>, 10.12.2010

o. V. [Wikipedia/Remscheid]: Remscheid, in: <http://de.wikipedia.org/wiki/Remscheid>, 01.11.2010.

o. V. [Wikipedia/Alt-Remscheid]: Alt-Rmescheid, in: <http://de.wikipedia.org/wiki/Alt-Remscheid>, 01.11.2010.

o. V. [Wikipedia/Bergisches Land]: Alt-Rmescheid, in: http://de.wikipedia.org/wiki/Bergisches_Land, 5.11.2010.

Bing Maps [Bing Maps/Weststraße 42, Remscheid]: Weststraße 42, Remscheid, in: <http://www.bing.com/maps/>, 18.10.2010.

Google Maps [Google Maps/Remscheid]: Remscheid in: <http://maps.google.de>, 14.12.2010.

Pläne:

Büro für Kommunal- und Regionalplanung Essen: Städtebauliches Entwicklungskonzept für Stachelhausen, Blumental, Honsberg, Kremenholl: Realnutzung. – Remscheid: Stadt Remscheid, die Oberbürgermeisterin, 2007.

Büro für Kommunal- und Regionalplanung Essen: Städtebauliches
Entwicklungskonzept für Stachelhausen, Blumental, Honsberg,
Kremenholl: Handlungsbereiche. – Remscheid: Stadt Remscheid, die
Oberbürgermeisterin, 2007.

Büro für Kommunal- und Regionalplanung Essen: Städtebauliches
Entwicklungskonzept für Stachelhausen, Blumental, Honsberg,
Kremenholl: Mängel und Potenziale. – Remscheid: Stadt Remscheid,
die Oberbürgermeisterin, 2007.

Büro für Kommunal- und Regionalplanung Essen: Städtebauliches
Entwicklungskonzept für Stachelhausen, Blumental, Honsberg,
Kremenholl: Ziele und Maßnahmen für Stachelhausen. – Remscheid:
Stadt Remscheid, die Oberbürgermeisterin, 2007.

Büro für Kommunal- und Regionalplanung Essen: Städtebauliches
Entwicklungskonzept für Stachelhausen, Blumental, Honsberg,
Kremenholl: Handlungsschwerpunkte im Stadtumbau. – Remscheid:
Stadt Remscheid, die Oberbürgermeisterin, 2007.

Büro für Kommunal- und Regionalplanung Essen: Städtebauliches
Entwicklungskonzept für Stachelhausen, Blumental, Honsberg,
Kremenholl: Verkehr. – Remscheid: Stadt Remscheid, die
Oberbürgermeisterin, 2007.

Büro für Kommunal- und Regionalplanung Essen: Städtebauliches
Entwicklungskonzept für Stachelhausen, Blumental, Honsberg,
Kremenholl: Freizeitnutzungen. – Remscheid: Stadt Remscheid, die
Oberbürgermeisterin, 2007.

Fürst Architects: Bestandspläne Bökerbau. – Remscheid: ThyssenKrupp RE
GmbH, 2008.

ThyssenKrupp Real Estate Abteilung Vermessung: Bestandspläne Böker-
bau Schnitte. – Remscheid: ThyssenKrupp RE GmbH, 2008.

Lebenslauf

Persönliche Daten

Name: Doreen Fabian
Geburtsdatum: 05.06.1984
Geburtsort: Freital
Staatsangehörigkeit: deutsch

Studium und Schulausbildung

2005	-	2011	Hochschule Mittweida (FH) / University of Applied Sciences Studium Immobilien- u. Gebäudemanagement
2002	-	2005	Berufliches Gymnasium für Technik und Wirtschaft Freital Allgemeine Hochschulreife 2005 Schwerpunkt: Informations- und Kommunikationstechnologie
2001	-	2002	High School Year in Alabama, USA
1995	-	2001	Waldblick-Mittelschule Freital Realschulabschluss Profil: Wirtschaft

Praktika und Auslandserfahrung

2010	-	2011	Diplomandin bei ThyssenKrupp Real Estate Abteilung Grundstücksentwicklung
		2008	6 monatiges Praktikum bei Flughafen Stuttgart GmbH Abteilung Immobilienvertrieb/-Vermietung und Abteilung Centermanagement
2001	-	2002	High School Year in Alabama, USA

Fremdsprachen

Englisch	fließend in Wort und Schrift
Russisch	Grundkenntnisse
Französisch	Grundkenntnisse

Besondere Kenntnisse

EDV-Anwendungen:	sehr gute Kenntnisse in Textverarbeitung, Tabellenkalkulation, Datenbanken (SQL), PowerPoint, Bildbearbeitung, Internetanwendung, Webseitengestaltung (html)
Auto CAD	gute Kenntnisse
MS Project	gute Kenntnisse
Führerschein:	Klasse B
1996	Maschinenschreib-Lehrgang

Organisationen

German Council of Shopping Centers (GCSC) –
Network

Erklärung zur selbständigen Anfertigung der Arbeit

Ich erkläre, dass ich die vorliegende Arbeit selbständig und nur unter Verwendung der angegebenen Literatur und Hilfsmittel angefertigt habe.

Essen, 21.02.2011

Doreen Fabian